Staat van de Volkshuisvesting
7 april 2016

Inhoudsopgave

Samenvatting

Aanleiding

Met de Staat van de Volkshuisvesting informeert het kabinet de Tweede Kamer jaarlijks over het functioneren van de toegelaten instellingen in ons land. De Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties deed hiertoe het voorstel. In deze Staat van de Volkshuisvesting worden de prestaties, financiën en governance bij corporaties belicht[1]. De bevindingen betreffen met name het boekjaar 2014. Gegevens over 2015 zijn beperkt aanwezig, maar worden waar mogelijk wel betrokken. Het speelveld van corporaties is de afgelopen jaren aanmerkelijk gewijzigd. Dit was nog beperkt van invloed op het handelen van corporaties in 2014 en 2015. Zo is er nog geen effect meetbaar van de tijdelijke verruiming van de doelgroep van de corporaties per 1 juli 2015 en de invoering van de passendheidstoets op 1 januari 2016. Daarom heeft deze eerste Staat van de Volkshuisvesting het karakter van een startmeting.

De bronnen

De Staat van de Volkshuisvesting maakt vooral gebruik van de corporatiegegevens uit de zogenaamde dVi- en dPi-bestanden. Corporaties leveren deze jaarlijks aan, om daarmee de financiële positie en de prestaties van de corporaties te kunnen duiden. Voor de financiële analyses wordt met name gebruik gemaakt van het jaarlijkse Sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
Daarnaast is het nieuwe WoON-onderzoek Nederland 2015 gebruikt, voor een actuele schets van de woningmarkt en de positie van de corporaties daarop. Ook is apart onderzoek gedaan naar de prestatieafspraken die corporaties met gemeenten en huurders maken en naar de visitaties die de corporaties laten uitvoeren. De visitatierapporten tonen naast het oordeel over de prestaties van corporaties in hun lokale en regionale context ook de ontwikkelingen in de governance en de relatie met de huurders en andere belanghebbenden.
Verder worden de resultaten opgenomen van de nulmeting van de monitor 'prioriteiten volkshuisvesting', die door het Rijk aan de corporaties zijn meegegeven. Het gaat om betaalbaarheid, energiebesparing, urgente doelgroepen en wonen met zorg. Hiervoor is naast de genoemde gegevensbronnen een aanvullende enquête gehouden onder corporaties. Tot slot zijn gegevens van de Aw over rechtmatigheid en integriteit gebruikt.
De Staat van de Volkshuisvesting is daarmee vooral een overzicht van op dit moment beschikbare registraties en onderzoeksgegevens gebaseerd op diverse bestaande en nieuwe gegevensbronnen. Vaak uit verschillende jaren (met name 2014 en 2015) en op verschillende manieren verzameld (naast registraties ook surveys met vragenlijsten). Hierdoor is er soms sprake van verschillende totalen in de gegevens. Dit is onvermijdelijk omdat er niet één specifieke bron beschikbaar is waarop alle analyses kunnen worden gebaseerd.

De corporaties op de woningmarkt

Nederland telt ruim 7,2 miljoen zelfstandige woningen, waarvan ongeveer 3 miljoen huurwoningen, waarvan 2,2 miljoen corporatiewoningen. Dit aantal is de afgelopen jaren niet gewijzigd. Het aantal vrije sector huurwoningen (huren boven de liberalisatiegrens van 710,68€) is toegenomen, maar is met 6% van de totale voorraad bescheiden van omvang. Corporatiewoningen zijn vaak meergezinswoningen, zijn vaak in de steden te vinden en zijn gemiddeld kleiner in gebruiksoppervlak dan particuliere huurwoningen en koopwoningen.
De bewoners van corporatiewoningen wijken duidelijk af van bewoners in de andere sectoren op de woningmarkt. Ze zijn vaker ouder en alleenstaand, hebben een aanzienlijk lager inkomen en hebben veel minder vaak inkomen uit arbeid dan de bewoners van particuliere huurwoningen en koopwoningen. Het verschil met de particuliere huursector en de koopsector is hierbij toegenomen.
Eenvijfde van de corporatiebewoners betreft gezinnen met kinderen (inclusief eenoudergezinnen). In de koopsector is dat 40%. De woningvoorraad van corporaties bestaat voor 44% uit eengezinswoningen, in de koopsector is dat aandeel 85%.

In de prijsstelling van de woningen van corporaties trad een verschuiving op. Het aantal goedkope woningen nam af, het aantal duurdere woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens nam toe. In de praktijk blijken steeds meer huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag terecht te komen in een woning boven de aftoppingsgrens.

[1] Dit conform de toezegging van het Kabinet in de kabinetsreactie op het rapport 'Ver van huis' van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, 1 december 2014.

Prestaties

De goedkope scheefheid is tussen 2009 en 2015 afgenomen van 660.000 huishoudens tot 409.000 huishoudens. De corporaties richten zich daarmee steeds meer op de doelgroep waarvoor ze aan de lat staan: de mensen met een laag inkomen. De mutatiegraad bij de corporaties bedraagt ruim 8% in 2014, exclusief nieuwbouw, en neemt sinds 2012 toe. Het staat gelijk aan bijna 200.000 bestaande corporatiewoningen die jaarlijks een nieuwe huurder kregen. Deze nieuwe huurders behoorden in vrijwel alle gevallen tot de doelgroep van de corporaties. Daarbinnen waren het ook steeds vaker huishoudens die vallen binnen de doelgroep van de huurtoeslag waarvan het aandeel in de toewijzingen is toegenomen van 72% naar 77%. Ook waren het in meerderheid starters op de woningmarkt (32 procent) en 'semi'-starters (22 procent)[2]. Hun aandeel nam de afgelopen jaren toe. Het aandeel doorstromers onder de verhuisden naar een corporatiewoning daalde tussen 2009 en 2015 van 52 naar 44 procent. Bij nieuwe verhuringen bij corporaties gaat het dus steeds vaker om mensen die anders niet zelfstandig zouden wonen.

De nieuwbouw daalde van bijna 30 duizend nieuwe woningen in 2013 naar circa 17 duizend in 2014. Ook de sloop is fors afgenomen sinds 2009 naar nog geen 10.000 woningen per jaar. Sinds 2012 is het aantal ingrijpende woningverbeteringen afgenomen van ruim 20.000 naar iets minder dan 15.000. De investeringen in energiebesparende maatregelen stegen van € 105 miljoen in 2011 naar € 207 miljoen in 2014. De komende jaren stijgen deze naar bijna € 500 miljoen in 2016, naar verwachting van de corporaties. Het totaal aan investeringen in woningverbetering is mede hierdoor wel iets toegenomen tot 1,5 miljard euro.

De volkshuisvestelijke prioriteiten

In 2015 zijn door de Rijksoverheid vier volkshuisvestelijke prioriteiten openbaar gemaakt en meegegeven aan de corporaties, voor het maken van prestatieafspraken met de gemeenten en de huurders. Het gaat dan om de prioriteiten betaalbaarheid en beschikbaarheid, energiebesparing, urgente doelgroepen en wonen met zorg. Resultaten kunnen nog niet worden gemeten. In de monitor prioriteiten volkshuisvesting is daarom een nulmeting verricht. De belangrijkste uitkomsten zijn opgenomen in de Staat van de Volkshuisvesting

Bij *betaalbaarheid* staat de ontwikkeling van de woonuitgaven centraal. De gemiddelde huurstijging bij corporaties lag tussen 2009 en 2014 op 2,5%, inclusief het effect van harmonisatie bij mutatie lag de gemiddelde huurstijging op 3,3%. De huur als percentage van de "maximaal redelijke" huur in de gereguleerde corporatiesector ligt op 71%. Bij de particuliere verhuurders is dit 87% en voor alle huurwoningen 74%[3]. Door de huurontwikkeling is de samenstelling van de voorraad corporatiewoningen naar huurprijs veranderd. Het aantal goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) nam af tot 260.000 in 2015. Het aantal woningen tot de aftoppinggrens daalde met 200.000, maar bleef met 1,1 miljoen woningen het grootste segment. Inmiddels bestaat 28 procent van de corporatievoorraad uit woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het geliberaliseerde segment bij de corporaties groeide tussen 2009 en 2015 van 4 naar 9 procent. Corporaties hebben steeds vaker duurdere woningen (met een huur boven de aftoppingsgrens) aan de doelgroep van de huurtoeslag toegewezen. De dure scheefheid is daarmee sterk toegenomen. Uit een enquête onder corporaties geeft echter een meerderheid (bijna 70 procent) van de corporaties aan rekening te houden met de financiële mogelijkheden van woningzoekenden bij de toewijzing.

In het gereguleerde deel van de huursector (beneden de liberalisatiegrens van 710,68€) steeg zowel de netto huur- als woonquote. De huurquote voor huishoudens in dit segment nam toe van 22 naar 25 procent tussen 2012 en 2015, hun woonquote van 33 naar 35 procent. De huurquote van de verschillende inkomensgroepen verschilt. Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.299), de doelgroep van de corporatie, hebben gemiddeld een huurquote van 27 procent. Binnen deze groep is de quote van ontvangers van huurtoeslag lager, namelijk 25%. De toename van de huurquote tussen 2012 en 2015 heeft voor een belangrijk deel te maken met de inkomensontwikkeling. Naast de economische situatie zijn voor de gereguleerde sociale sector twee andere verklaringen. Ten eerste speelt de toename van het aandeel alleenstaanden, die over het algemeen een lager inkomen hebben dan gehuwden (maar die ook een groter deel van het inkomen aan huren kunnen besteden vanwege lagere overige lasten). Daarnaast heeft de meer op

---

[2] Zelfstandig wonenden die bij verhuizing geen woning achterlaten, bijvoorbeeld vanwege beëindiging van de samenwoningsrelatie.

[3] Companen, Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015.

de doelgroep gerichte toewijzing door corporaties een effect. Doordat minder hogere inkomens worden toegelaten daalt het gemiddelde inkomen in de sector. Het gevolg is dat het gemiddelde besteedbaar inkomen in de corporatiesector sinds 2009 in reële termen is gedaald met ruim 12%[4] en achter is gebleven bij de huurontwikkeling.

Energiebesparing in de sociale huursector is zowel van belang voor de duurzaamheid (en daarmee het behalen van de klimaatdoelstellingen) als het terugbrengen van woonlasten van de huurders. 75 procent van de corporaties geeft aan dat dit laatste één van de belangrijke drijfveren is om energiezuinige woningen te realiseren. De investeringen in *energiebesparing* namen toe en blijven dat volgens de prognose doen. Tussen 2011 en 2014 verdubbelde het geïnvesteerde bedrag en naar verwachting verdubbelt dit nogmaals in 2016 tot 500 miljoen euro. Het energieverbruik in corporatiewoningen nam tussen 2012 en 2015 af met 11 procent.

Urgente doelgroepen hebben de aandacht van corporaties, zo blijkt uit een enquête onder corporaties. Vergunninghouders en mensen met een medische indicatie worden het meest vaak als urgent beschouwd. Maar ook echtscheidingsgevallen met jonge kinderen en GGZ-cliënten worden vaak gezien als urgent. Andere urgente doelgroepen betreffen mensen uit Blijf van mijn Lijf-huizen, (ex-) dak- en thuislozen, (ex-) verslaafden en (ex-) gedetineerden. De toewijzing aan bijzondere doelgroepen exclusief vergunninghouders, schommelde de laatste jaren tussen de 4.000 en 5.000.
Uit een enquête onder corporaties komt naar voren dat driekwart van de corporaties knelpunten of problemen verwacht als gevolg van de huisvesting met voorrang van urgente groepen. Twee derde verwacht of ervaart oplopende wachttijden en lagere slaagkansen voor de reguliere woningzoekenden. Ook noemt een deel verdringing van andere groepen en een tekort aan goedkope woningen.

Ouderen en andere mensen met zorgbehoefte vormen een belangrijke doelgroep. Met name alleenstaande ouderen wonen vaak in een corporatiewoning. Een op de vijf corporatiewoningen wordt bewoond door een alleenstaande van 65 jaar of ouder. Het aantal 'nultreden-woningen' nam sinds 2009 met circa 60.000 woningen toe tot 735.000. Daarnaast verhuren corporaties 14.500 woningen die geschikt zijn voor mensen met een beperking. De helft van de corporaties paste hier bestaande woningen op aan.

Lokaal perspectief

In 2015 werden 156 prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten en corporaties en steeds vaker huurdersorganisaties, een toename ten opzichte van eerdere jaren. Bij afspraken gemaakt na 1 juli 2015, sinds de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet is 68 procent van de afspraken mede ondertekend door huurdersorganisaties. Daarvoor was dat 17 procent.

In deze afspraken worden naast de (des-)investeringen ook afspraken gemaakt over huurbeleid, leefbaarheid, specifieke doelgroepen ed. In de grote en middelgrote gemeenten zijn relatief vaak afspraken gemaakt. De G4-gemeenten sloten allen prestatieafspraken in het afgelopen anderhalf jaar. Bij de middelgrote gemeenten (tussen 100.000 en 250.000 inwoners) ging het om 60 procent. Onder de kleinere gemeenten (onder de 50.000 inwoners) was dat minder dan 20 procent. Bij de corporatiegrootte bestaat een vergelijkbaar beeld. De grootste corporaties (meer dan 50.000 woningen) hebben allemaal minimaal één prestatieafspraak in het afgelopen anderhalf jaar gemaakt. Dit percentage neemt met de grootte van de corporaties af tot minder dan 25 procent bij de kleinere corporaties (minder dan 5.000 woningen).

Het presteren van corporaties is ook onderdeel van de visitaties die corporaties (meestal vierjaarlijks) ondergaan. Deze zijn onderzocht voor deze Staat van de Volkshuisvesting. Hierbij is de lokale en regionaal geformuleerde behoefte, vastgelegd in prestatieafspraken, het ijkpunt. Vanuit dit perspectief was het oordeel van de visitatiecommissies positief, er werd slechts in enkele gevallen een onvoldoende gegeven. Gemiddeld bedroeg het eindcijfer 7,2. De belanghebbers, gemeenten, huurders en andere maatschappelijke organisaties oordeelden ook positief. Huurders lieten daarbij een lagere score zien dan de andere partijen. In een enkel geval gaven de huurders een negatief oordeel aan hun corporatie. Dit had voornamelijk te maken met het in hun ogen beperkte aanbod van betaalbare woningen voor de doelgroep.

De financiële positie

[4] Monitoring Prioriteiten volkshuisvesting, Atrive (2016)

De financiële positie van corporaties heeft zich sinds 2010 positief ontwikkeld. De jaarlijkse resultaten waren positief en de gemiddelde solvabiliteit nam toe, van 27 naar 33 procent (ruim boven de door de Aw gestelde minimumeis voor de sector van 25%). De rentedekkingsgraad nam in 2014 door de toename van de verhuurderheffing af van 1,83 naar 1,71, maar lag boven de ondergrens van 1,4 die door de Aw wordt aangehouden voor individuele corporaties. De prognoses voorzien weer een toename van de rentedekkingsgraad, mede door de lage rente. De totale schuld van de corporaties nam af. Zij konden in 2014 aflossen, onder andere omdat er minder werd geïnvesteerd.
De operationele resultaten lieten (per saldo) tussen 2013 en 2014 een positieve ontwikkeling zien. De huuropbrengsten namen toe (+5,7 procent), de bedrijfslasten daalden (-2,6 procent) en de onderhoudslasten stegen (+4,2 procent).

Het overgrote deel van de corporaties heeft een solvabiliteit die ligt tussen de 20% en de 60%. Een kleine groep scoort matig (tussen 10% en 20%) of slecht (minder dan 10%). De meeste van deze corporaties staan onder verscherpt toezicht of sanering. Enkele corporaties met een matige solvabiliteit staan niet onder verscherpt toezicht omdat zij in de prognoseperiode voldoende verbetering laten zien en er tevens voldoende vertrouwen is in de kwaliteit van de ramingen. Op het moment van publicatie van deze Staat stonden nog 10 woningcorporaties onder verscherpt financieel toezicht.

De stichtingskosten van nieuwe sociale huurwoningen namen tussen 2010 en 2014 af. Oorzaken: een ontspannen bouwmarkt en meer focus op kleinere woningen. De aanvangshuur van nieuwbouw lag veelal tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.
De passenheidsnorm, die per 2016 is ingevoerd en waarbij bij nieuwe verhuringen minimaal 95% van de doelgroep van de huurtoeslag een woning moet krijgen onder de aftoppingsgrens, zal er toe kunnen leiden dat corporaties de prijs van hun vrijkomend aanbod in voorkomende gevallen moeten aanpassen. Indien nieuwbouw wordt gerealiseerd zal de aftoppingsgrens een belangrijk richtpunt kunnen worden.

In het basisscenario van het sectorbeeld 2015 van de Aw, gebaseerd op de investeringsprognose van 2015-2019, ontwikkelen solvabiliteit en rentedekkingsgraad zich verder positief. De investeringskasstroom zoals door corporaties zelf opgegeven in de dPi voor 2015-2024 bedraagt circa € 58 miljard. De investeringen worden bekostigd uit de operationele kasstroom van circa € 38 miljard en de verkoop van vastgoed (€ 23 miljard). De leningenportefeuille van de corporaties neemt hierdoor verder af.
Uit het basisscenario van de Aw in het Sectorbeeld 2015 blijkt dat de sector in de toekomst als een 'revolverend fonds' kan blijven functioneren. De woningvoorraad wordt dan kwantitatief en kwalitatief op peil gehouden, door de winsten uit verkoop en verhuur in te zetten voor onrendabele investeringen. Uit gevoeligheidsanalyses waarbij met afwijkende uitgangspunten voor huurstijging rente en investeringen wordt gerekend blijkt dat de financiële continuïteit van de sector (ook bij een lagere inflatie en daaraan gekoppeld tijdelijk tot 1% lagere huurstijging, een tot 2%punt hogere rente of een 40% hoger investeringsprogramma) als geheel niet in gevaar komt. Alleen in het gevoeligheidsscenario dat lagere inflatie combineert met 40% extra investeringen in kwaliteit en duurzaamheid is er een risico. De sectorale aflossingsratio (DSCR) daalt (dan) zo zeer, dat er individuele corporaties zullen zijn die niet meer voldoen aan de norm van de AW voor de DSCR of ter voorkoming daarvan minder investeren dan het scenario veronderstelt.

Governance, rechtmatigheid en integriteit
De Aw is vanaf 1 juli 2015 ook belast met het toezicht op de governance van corporaties. Dit houdt onder meer in de naleving van de vereisten ten aanzien van governance in de Woningwet en het uitvoeren van de fit- and proper-tests bij (her)benoemingen van bestuurders en commissarissen bij corporaties. Van de 96 kandidaten die in 2015 door de Aw zijn getoetst heeft dit geleid tot acht kandidaten die een tweede gesprek hebben gehad bij de Aw voor nadere toelichting en uiteindelijk twee personen waarvoor is gekozen om de aanvraag van de zienswijze in te trekken. Er gaat ook een preventieve werking uit van het instrument is het beeld van de Aw.
In deze Staat van de Volkshuisvesting wordt een overzicht gegeven van meldingen die zijn binnengekomen op het meldpunt integriteit van de Aw en van de opmerkingen in de oordeelsbrieven aan corporaties van de Aw. De Aw is gemandateerd toezicht te houden op de naleving van bezoldigingsmaxima voor bestuurders en commissarissen, op basis van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt). In 2014 heeft de Aw bij vijf corporaties hierover een opmerking gemaakt in de oordeelsbrieven.

Ten behoeve van deze Staat van de Volkshuisvesting is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de visitatierapporten van corporaties. Uit dit onderzoek komt naar voren dat volgens de visitatierapporten de governance van corporaties is verbeterd. De interne besturing en beleidsvorming is bij veel corporaties geprofessionaliseerd. Ook de kwaliteit van het intern toezicht nam toe. Dat geldt voor de rolopvatting van de Raad van Commissarissen, de samenstelling en de zelfreflectie. Dit blijkt uit de oordelen van de visitatiecommissies die eens in de vier jaar de individuele corporaties tegen het licht houden.

Het oordeel van de belanghebbenden over de mate van betrokkenheid bij het beleidsproces van de corporaties was over het algemeen positief. Wel geven huurders een lagere score dan gemeenten en andere maatschappelijke instellingen. Naarmate de betrokkenheid van de belanghebbenden groter was, was hun oordeel over de prestaties ook beter. Verder was het oordeel over de mate van invloed en de relatie en communicatie met de corporatie beter bij kleinere corporaties dan bij grotere. Het oordeel van belanghebbenden was minder positief naar mate een corporatie in een groter aantal gemeenten werkzaam is. Er werd bij de visitaties vooral aandacht gevraagd voor een betere communicatie. Corporaties moeten beter hun visie en missie uitdragen aan belanghebbenden en meer aan verwachtingsmanagement doen, aldus de visitatiecommissies.

1. Inleiding

Hierbij treft u de eerste Staat van de Volkshuisvesting aan. Deze eerste Staat van de Volkshuisvesting schetst een breed en zo actueel mogelijk beeld van de woningcorporaties.
Met de Staat van de Volkshuisvesting informeert het kabinet de Tweede Kamer jaarlijks over het functioneren van de toegelaten instellingen in ons land. De Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties deed hiertoe het voorstel. In deze Staat worden de onderwerpen prestaties, financiën en governance belicht[5]. De bevindingen betreffen met name het boekjaar 2014. Gegevens over het presteren in 2015 zijn beperkt aanwezig, maar worden waar mogelijk wel betrokken. Het speelveld van corporaties is de afgelopen jaren aanmerkelijk gewijzigd. Dit was nog beperkt van invloed op het handelen van corporaties in 2014 en 2015. Daarom heeft deze eerste Staat van de Volkshuisvesting het karakter van een startmeting. In volgende Staten kan het beeld van de sector zo worden vergeleken met voorgaande Staten.

De meeste gegevens in deze Staat hebben betrekking op het boekjaar 2014, aangevuld met enkele cijfers van latere datum en een vooruitblik op de toekomst. Deze Staat is voor een deel gebaseerd op een aantal publicaties die afzonderlijk al aan de Kamer zijn verzonden. Dit betreft het Financieel Sectorbeeld 2015 (Autoriteit woningcorporaties, gegevens 2014), het Rapport Volkshuisvestelijke Prestaties 2014 (ABF, gegevens 2014)[6] en het rapport Volkshuisvestelijke voornemens (ABF, gegevens 2015). Daarmee zijn voor de Staat van de Volkshuisvesting vooral de corporatiegegevens uit de zogenaamde dVi- en dPi-bestanden benut.
Daarnaast is het nieuwe WoON-onderzoek Nederland 2015 gebruikt, voor een actuele schets van de woningmarkt en de positie van de corporaties daarop (meetmoment 1 januari 2015). Tevens is een overzicht gemaakt van recent gemaakte prestatieafspraken en van de visitatierapporten. Verder zijn de resultaten opgenomen van de nulmeting van de monitor 'prioriteiten volkshuisvesting', die door het Rijk aan de corporaties zijn meegegeven. Tot slot zijn gegevens van de Aw over rechtmatigheid en integriteit gebruikt.

De Staat van de Volkshuisvesting is daarmee vooral een overzicht van op dit moment beschikbare registraties en onderzoeksgegevens gebaseerd op diverse bestaande en nieuwe gegevensbronnen. Vaak uit verschillende jaren (met name 2014 en 2015) en op verschillende manieren verzameld (naast registraties ook surveys met vragenlijsten). Hierdoor is er soms sprake van verschillende totalen in de gegevens. Dit is onvermijdelijk omdat er niet één specifieke bron beschikbaar is waarop alle analyses kunnen worden gebaseerd. Voor de gebruikte bronnen en onderzoeksrapporten zie bijlage I.

In dit rapport wordt eerst ingegaan op ontwikkelingen op de woningmarkt en de positie van de corporaties daarin (hoofdstuk 2). Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar gereguleerde sector en vrije sector huur en de koopsector. Binnen de gereguleerde huursector worden corporaties en particuliere verhuurders onderscheiden. Vervolgens komt de kern van deze Staat van de Volkshuisvesting aan bod; prestaties, financiën en governance van woningcorporaties. Eerst wordt ingegaan op het landelijke beeld van de prestaties (hoofdstuk 3), vervolgens op de prestaties vanuit lokaal perspectief (hoofdstuk 4). Het landelijk beeld is vooral een beschrijving op basis van de verantwoordingsgegevens van de corporaties (dVI en dPI). De beschrijving van de prestaties vanuit lokaal perspectief gaat vooral over de prestatieafspraken en de oordelen over de prestaties van de visitatiecommissies en de belanghouders van de corporaties, gemeenten, huurders en andere maatschappelijke instellingen. In beide hoofdstukken is aandacht voor de prioritaire thema's. In hoofdstuk 5 staat de financiële positie van de sector centraal. Deze eerste Staat van de Volkshuisvesting wordt afgesloten met een beschrijving van de ontwikkelingen in de governance bij de corporaties (hoofdstuk 6). Deze laatste twee hoofdstukken zijn deels gebaseerd op gegevens en rapportages van de Autoriteit Woningmarkt.

---

[5] Kabinetsreactie op het rapport 'Ver van huis' van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, 1 december 2014.
[6] Vergaderjaar 2015-2016, kamerstuk 32847, nr. 409 van 16 december 2015, beide rapporten.

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt worden in beeld gebracht met de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland 2015 (WoON2015).
Steeds wordt gekeken hoe het gereguleerde deel van de corporatiesector zich verhoudt tot de particuliere gereguleerde huursector, de vrije huursector en de koopsector. Eerst wordt de woningvoorraad beschreven (2.1), vervolgens de bewoners (2.2) en de verhuisbewegingen (2.3). De woonuitgaven worden beschreven in hoofdstuk 3 bij de analyse van de volkshuisvestelijke prioriteiten.

2.1 .1 De woningvoorraad

In Nederland staan ruim 7,2 miljoen zelfstandige woningen, waarvan 4,3 miljoen koopwoningen (59 procent). De overige 41 procent zijn huurwoningen. Het aandeel koopwoningen is sinds 2009 niet veranderd.

In dit hoofdstuk wordt, naast de koopsector, gesproken over drie huursectoren[7]:
- de corporatiesector gereguleerd. Deze woningen met een maandelijkse huur tot de liberalisatiegrens (€710,68) worden aangeboden door corporaties;
- de particuliere huursector gereguleerd. Dit zijn de woningen die particulieren en beleggers aanbieden met een maandelijkse huur tot de liberalisatiegrens;
- de vrije huursector. Dit zijn woningen met een maandelijkse huur boven de liberalisatiegrens. Op dit moment is de helft van de vrije sector huurwoningen in handen van corporaties, de andere helft wordt verhuurd door particuliere verhuurders.

In de afgelopen jaren vond een verschuiving tussen de verschillende segmenten op de woningmarkt plaats (tabel 2.1.1). Het aandeel gereguleerde woningen van corporaties daalde van 33 naar 28 procent tussen 2009 en 2015. De particuliere gereguleerde huursector groeide van 5 naar 7 procent, de vrije huursector is in aantallen verdubbeld ten opzichte van 2009 (+ 236.700 woningen). Binnen de vrije huursector wordt in tabel 2.1.1. onderscheid gemaakt tussen het middensegment (€ 710 - € 1.000) en het dure segment (> € 1.000). Het middensegment nam toe van 3 naar 5 procent tussen 2009 en 2015.

Tabel 2.1.1 Samenstelling woningvoorraad naar woningmarktsector (2009-2015)

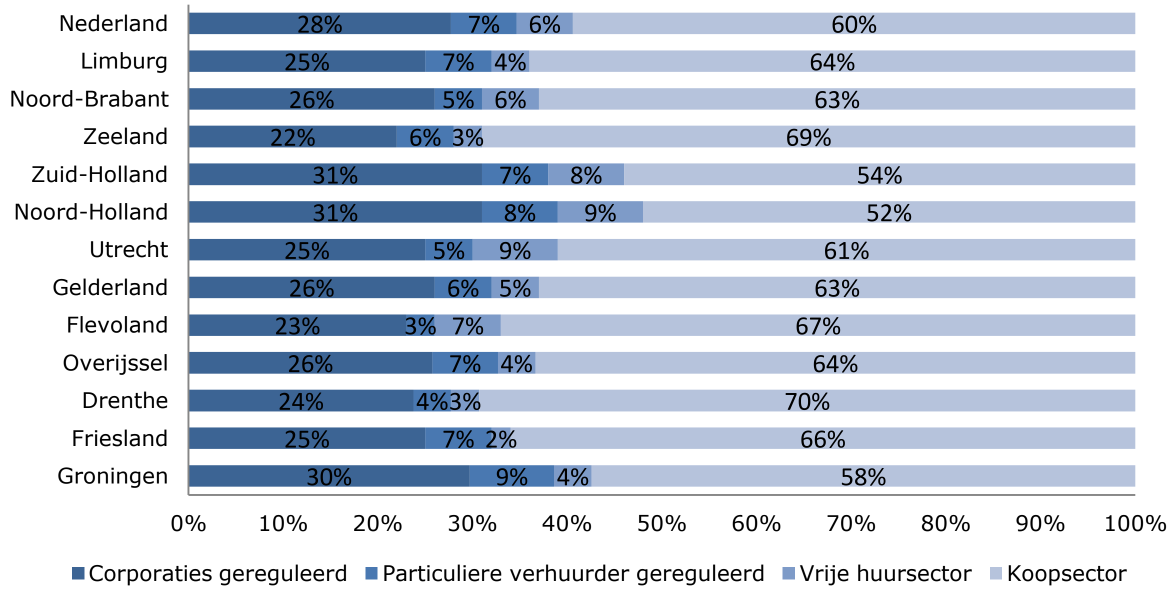
		2015		2012		2009	
		Aantallen	Aandeel	Aantallen	Aandeel	Aantallen	Aandeel
Corporaties gereguleerd		2.008.700	28%	2.114.900	30%	2.271.100	33%
Particuliere verhuurders gereguleerd		472.000	7%	455.000	6%	372.200	5%
Vrije huursector	Middensegment	388.200	5%	285.100	4%	200.200	3%
	Duur segment	81.200	1%	50.000	1%	32.500	1%
Koopsector		4.327.700	59%	4.235.800	59%	4.120.400	59%
Totaal		**7.277.800**	**100%**	**7.140.800**	**100%**	**6.996.500**	**100%**

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

De verhouding tussen de koopsector en de verschillende huursectoren verschilt regionaal (figuur 2.1.1). Het aandeel gereguleerde corporatiewoningen is in de provincies Groningen, Noord-Holland en Zuid-Holland het grootst, rond de 30 procent. De vrije sector huurwoningen staan met name in de Randstad (Utrecht, Noord- en Zuid-Holland). In de meer landelijke provincies Drenthe en Zeeland is het aandeel koopwoningen het hoogst (respectievelijk 70 en 69 procent). De mate van stedelijkheid beïnvloedt het aanbod van huur- en koopwoningen (figuur 2.1.2). In zeer stedelijke gebieden is de huursector ruim twee keer zo groot als in niet-stedelijke gebieden.

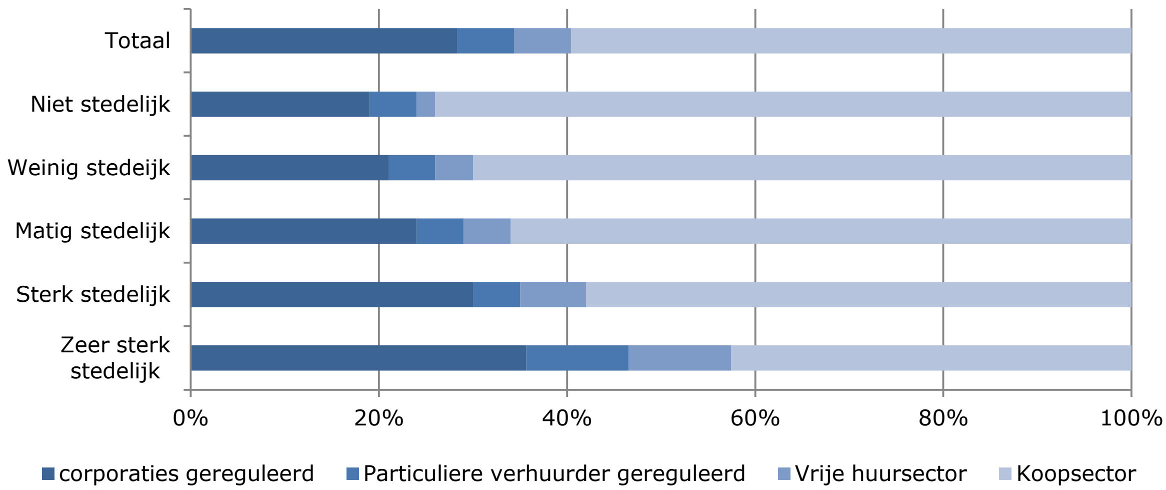
[7] Zie begrippenlijst voor nadere toelichting huursectoren.

Figuur 2.1.1 Samenstelling woningvoorraad naar woningmarktsector, per provincie (2015)



Bron: WoON 2015

Figuur 2.1.2: Samenstelling woningvoorraad naar woningmarktsector en stedelijkheid (2015)



Bron: WoON 2015

Nederland telt ruim 4,9 miljoen eengezinswoningen en 2,3 miljoen meergezinswoningen. De koopsector bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen (85 procent). De huursector heeft in meerderheid meergezinswoningen. Binnen de huursector zijn de verschillen niet groot. De particuliere gereguleerde huursector heeft het grootste aandeel meergezinswoningen (62 procent) (tabel 2.1.2).

Het bouwjaar en het gebruiksoppervlak zeggen iets over de kwaliteit van de woningen. Van de gereguleerde woningen van corporaties en van de koopwoningen is respectievelijk 61 en 57 procent gebouwd voor 1980 (tabel 2.1.3). In de particuliere gereguleerde huursector is dit 77 procent. In de vrije huursector is ruim 30 procent na 2000 gebouwd. Nagenoeg alle woningen van corporaties in de gereguleerde sector hebben een gebruiksoppervlakte tot 120m². Gemiddeld is een gereguleerde corporatiewoning 83m² groot. Woningen in de particuliere gereguleerde en vrije huursector zijn gemiddeld groter, respectievelijk 102m² en 105m². Koopwoningen spannen de kroon met gemiddeld 141m² oppervlak (tabel 2.1.4).

Tabel 2.1.2 Samenstelling woningvoorraad naar woningmarktsector en bouwvorm (2015)

	Eengezins	Meergezins	Totaal
Corporaties gereguleerd	44%	56%	100%
Particuliere verhuurder gereguleerd	38%	62%	100%
Vrije huursector	41%	59%	100%
Koopsector	85%	15%	100%
Totaal	**68%**	**32%**	**100%**

Bron: WoON 2015

Tabel 2.1.3 Samenstelling woningvoorraad naar woningmarktsector en bouwjaarklasse (2015)

	<1945	1945-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	>2000	Totaal
Corporaties gereguleerd	10%	14%	19%	18%	20%	10%	9%	100%
Particuliere verhuurder gereguleerd	42%	9%	14%	12%	10%	5%	8%	100%
Vrije huursector	16%	4%	8%	14%	14%	14%	31%	100%
Koopsector	20%	8%	12%	17%	14%	14%	15%	100%
Totaal	**19%**	**9%**	**14%**	**17%**	**14%**	**12%**	**14%**	**100%**

Bron: WoON 2015

Tabel 2.1.4 Samenstelling woningvoorraad naar woningmarktsector en gebruiksoppervlakte (2015)

	<70 m²	70-89 m²	90-119 m²	120-149 m²	> 150 m²	Totaal	Gemiddelde oppervlakte
Corporaties gereguleerd	29%	33%	32%	5%	1%	100%	83 m2
Particuliere huursector gereguleerd	37%	20%	20%	11%	13%	100%	102 m2
Vrije huursector	13%	23%	41%	16%	8%	100%	105 m2
Koopsector	5%	10%	31%	25%	29%	100%	141 m2
Totaal	**14%**	**18%**	**31%**	**18%**	**18%**	**100%**	**120 m2**

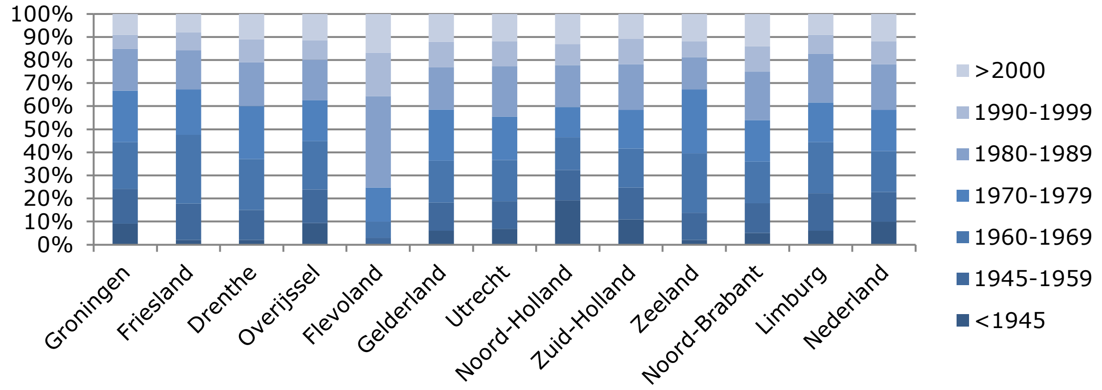
Bron: WoON 2015

2.1.2 Kenmerken van corporatiewoningen

De woningvoorraad van corporaties kent relatief weinig oude woningen. Slechts 10 procent is 70 jaar of ouder, van voor 1945 (figuur 2.1.3). Bij particuliere verhuurders in het gereguleerde gebied is dat niet minder dan 42%, in de vrije sector huur en koop respectievelijk 16% en 20%. De grote toename van de voorraad corporatiewoningen vond plaats tussen 1960 en 1990 (60 procent van het huidige bezit). Daarna vlakte de groei af.

Uitgesplitst naar regio zijn in Noord-Holland relatief veel oudere woningen (figuur 2.1.3). In Flevoland staan de nieuwste bouwjaargangen. Drenthe en Zeeland vallen op met een groot aandeel tussen 1960 en 1980. In Friesland, Groningen en Limburg zijn relatief weinig woningen van na 1990.

Figuur 2.1.3 Woningen van woningcorporaties naar bouwjaar en provincie (2015)



Bron: WoON 2015

De kwaliteit van de corporatiewoningen kan ook worden gemeten naar aantal kamers en oppervlakte. Er is daarbij een beperkte verschuiving in de tijd zichtbaar van vierkamerwoningen naar driekamerwoningen. Door corporaties worden relatief weinig zeer kleine woningen van minder dan 50m2 of zeer grote van meer dan 120m2 verhuurd. Tweederde van de woningen hebben een oppervlak van 70 – 120m2.
Woningen gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn het grootst: bijna 60 procent telt meer dan 90 m2. Ook de woningen van na 2000 zijn relatief groot ten opzichte van eerdere jaargangen. Woningen van voor 1960 zijn over het algemeen kleiner.

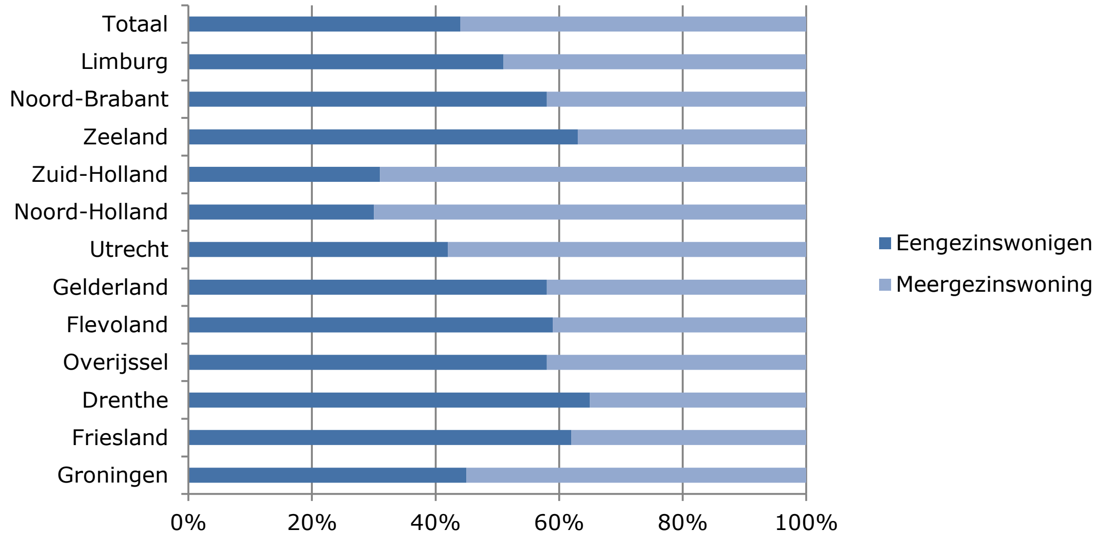
Corporaties verhuren meer etagewoningen dan eengezinswoningen (56 versus 44 procent).
In de meer landelijke provincies (figuur 2.1.4) bestaat de voorraad in meerderheid uit eengezinswoningen. In Zeeland, Friesland en Drenthe gaat het om meer dan 60 procent van de woningvoorraad van corporaties. In de Randstad bestaat meer dan tweederde van de woningvoorraad van corporaties uit meergezinswoningen. Opvallend is het hoge aandeel eengezinswoningen in Utrecht. Groningen heeft juist relatief veel meergezinswoningen.
Regionale verschillen zijn er ook in de woonoppervlakte (figuur 2.1.5). Met name in Noord-Holland zijn de corporatiewoningen een stuk kleiner. In Noord-Brabant en Limburg zijn corporatiewoningen het ruimst met meer dan de helft groter dan 90 vierkante meter.

Tabel 2.1.5 Woningen van woningcorporaties naar bouwvorm en bouwjaar (2015)

	<1945	1945-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	>2000	Totaal
Eengezinswoning	42%	54%	50%	53%	43%	29%	30%	44%
Meergezinswoning	58%	46%	50%	47%	57%	71%	70%	56%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

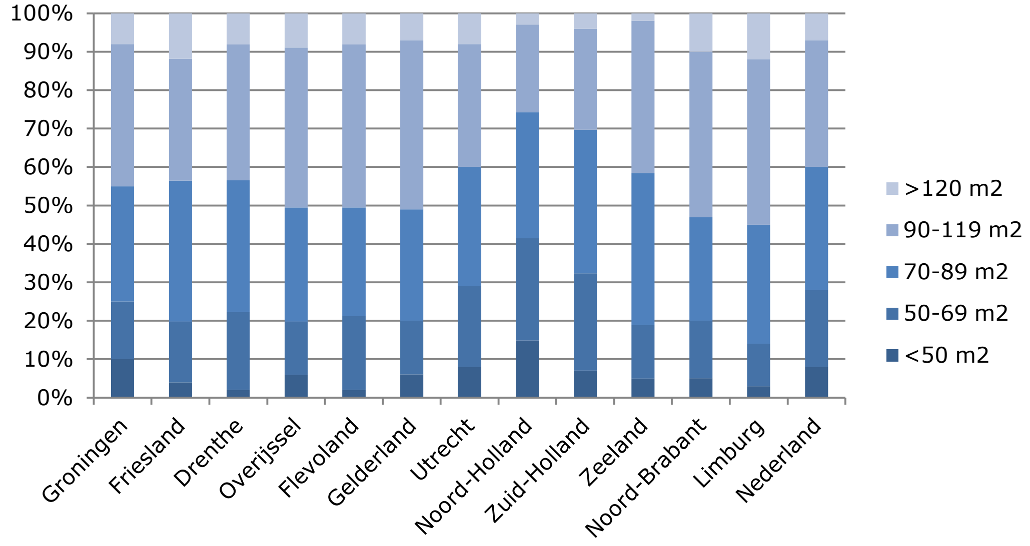
Bron: WoON 2015

Figuur 2.1.4 Woningen van woningcorporaties naar woonvorm, per provincie (2015)



Bron: WoON 2015

Figuur 2.1.5 Woningen van woningcorporaties naar oppervlakte, per provincie (2015)



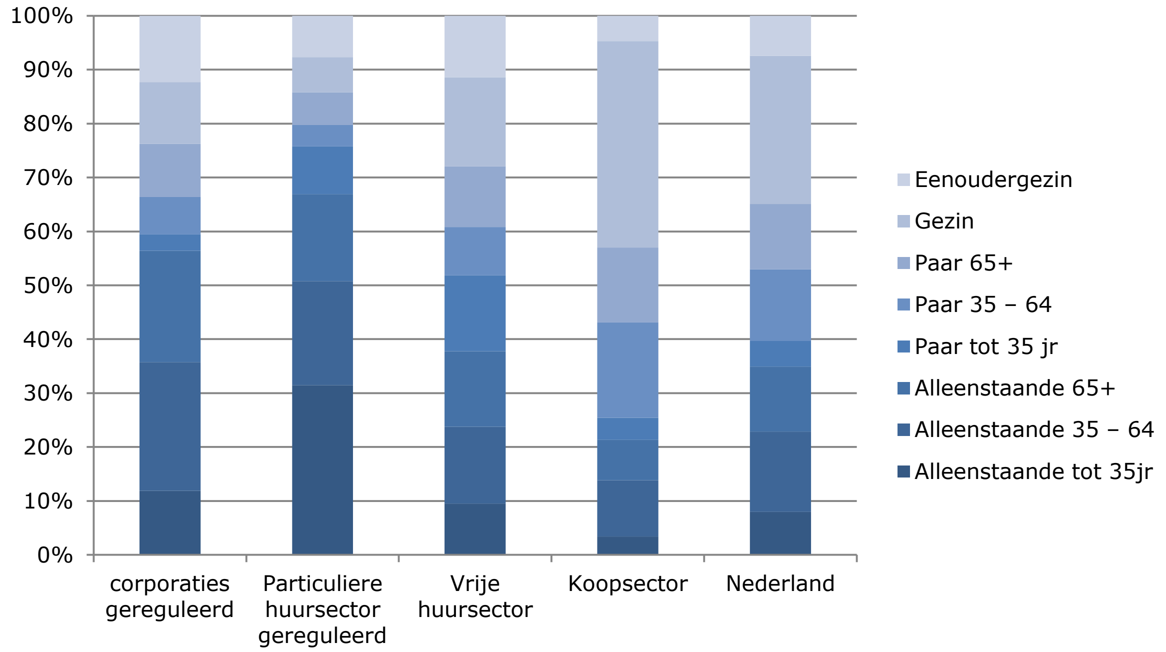
Bron: WoON 2015

2.2 De bewoners

Een derde van de 7,2 miljoen huishoudens in Nederland bestaat uit alleenstaanden (figuur 2.2.1). De overige huishoudens zijn verdeeld over paren zonder kinderen (30 procent), gezinnen (27 procent), eenoudergezinnen (7 procent) en niet-gezinshuishoudens (1 procent). Deze laatste zijn bijvoorbeeld vrienden die samenwonen, zonder dat ze afzonderlijk als huishouden geregistreerd staan.

Alleenstaanden wonen veel vaker dan andere huishoudens in een huurwoning en dan vooral in de gereguleerde huursector. Bij de corporaties is het aandeel alleenstaanden ruim de helft en bij de particuliere verhuurders tweederde van al hun huishoudens. Ook het aandeel eenoudergezinnen is relatief groot bij de corporaties, maar ook in de vrije sector huur. In het laatste geval gaat het vaak om mensen die snel een woning nodig hebben na (echt-)scheiding. Paren en gezinnen met kinderen hebben vaak een koopwoning.

Figuur 2.2.1: Huishoudens per woningmarktsector, naar huishoudenstype (2015)



Bron: WoON 2015

De keuze voor huur of koop hangt sterk samen met de bron van het inkomen (tabel 2.2.1). Ongeveer de helft van alle huishoudens (51 procent) heeft inkomen uit loondienst. Zij wonen relatief vaak in de koopsector. Het aandeel mensen met een uitkering of AOW/pensioen is in de gereguleerde corporatiewoningen met 59 procent juist relatief hoog. In 2012 was dat 4 procent lager. De corporaties zijn dus steeds vaker de huisvester van mensen die geen inkomen uit arbeid ontvangen. In de gereguleerde particuliere huursector en de vrije huursector volgt de verdeling ongeveer het landelijk gemiddelde. In de koopsector is het aandeel huishoudens met een uitkering laag (4 procent).
Deze verschillen komen terug in de hoogte van het inkomen. Het belastbaar inkomen[8] in gereguleerde corporatiewoningen bedraagt in 2015 circa 40 procent van dat in de koopsector (€ 25.700 tegenover € 64.300).

Tabel 2.2.1: Huishoudens per woningmarktsector naar voornaamste inkomstenbron (2015)

	Loondienst	Zelfstandig	Uitkering	Pensioen	Totaal
Corporaties gereguleerd	37%	4%	26%	33%	100%
Particuliere huursector gereguleerd	50%	12%	15%	23%	100%
Vrije huursector	52%	13%	9%	26%	100%
Koopsector	58%	15%	4%	23%	100%
Totaal	51%	12%	11%	26%	100%

Bron: WoON 2015

Dat de inkomens in de corporatiesector lager zijn, betekent niet dat iedereen met een laag inkomen ook in een gereguleerde corporatiewoning woont (tabel 2.2.2). De helft van de mensen die qua inkomen onder de corporatiedoelgroep vallen (minder dan € 34.229 per jaar) woont namelijk niet in een gereguleerde corporatiewoning. 11 procent woont wel in een gereguleerde huurwoning, maar huurt deze van een particulier. Daarnaast woont 7 procent in de vrije huursector en 32 procent in een koopwoning. Bij de middeninkomens (tot € 43.786) woont 22 procent in de corporatiesector, maar het merendeel in de koopsector (63 procent). Van de hogere inkomens woont het merendeel in een koopwoning (85 procent).

Tabel 2.2.2: Huishoudens per inkomensklasse naar woningmarktsector 2015

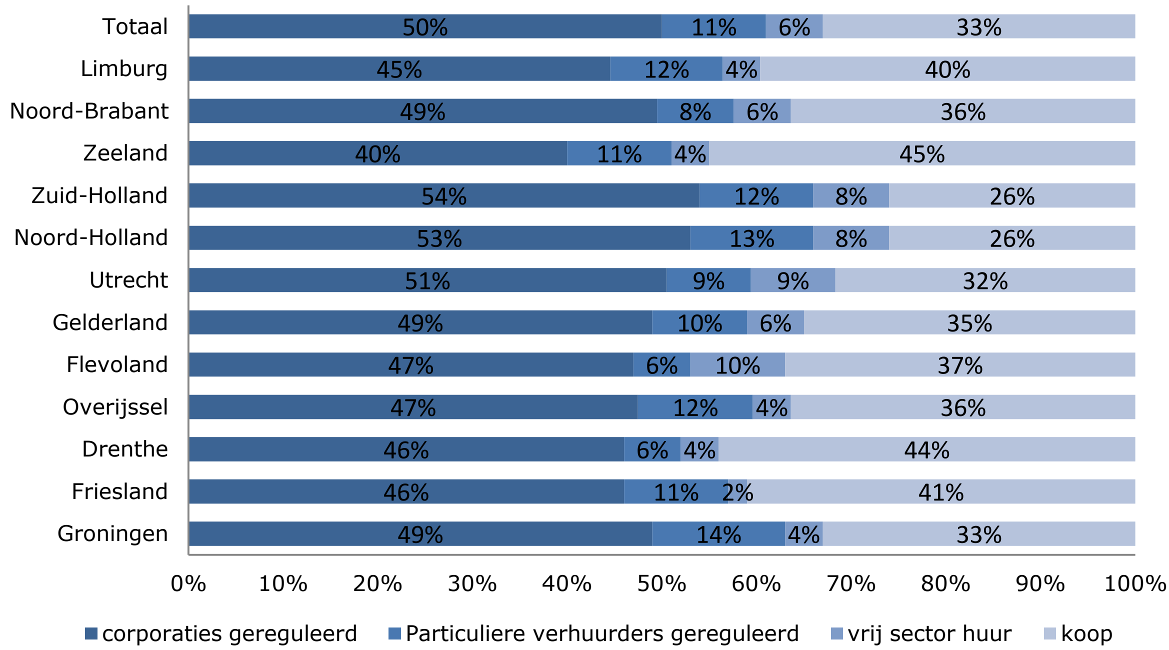
	Corporaties gereguleerd	Particuliere huursector gereguleerd	Vrije huursector	Koopsector	Totaal
<€34.229	50%	11%	7%	32%	100%
€34.229 tot €43.786	22%	6%	9%	63%	100%
>€43.786	7%	2%	6%	85%	100%
Totaal	28%	7%	6%	59%	100%

Bron: WoON 2015, prijspeil 2015

De verdeling van lagere inkomens (doelgroep corporaties) in huur- en koopwoningen laat regionale verschillen zien (figuur 2.2.2). Met name in Zeeland en Drenthe is het aandeel dat in een koopwoning woont relatief groot. In de Randstedelijke provincies is dit minder het geval: hier woont meer dan de helft in een gereguleerde corporatiewoning, terwijl dat in de andere provincies meestal minder dan de helft is.

[8] Mediane inkomen, 50% heeft een lager inkomen en 50% heeft een hoger inkomen

Figuur 2.2.2 Verdeling lage inkomens (doelgroep corporaties met minder dan €34.229) naar woningmarktsector en provincie (2015)

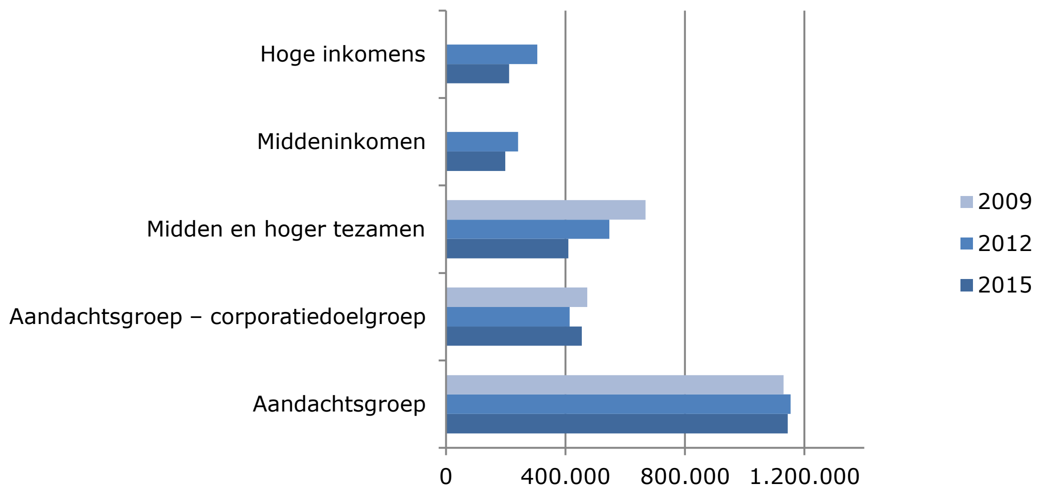


Bron: WoON 2015

Wanneer er vervolgens wordt ingezoomd op de gereguleerde corporatiewoningen blijkt meer dan helft van de bewoners van deze woningen tot de doelgroep van de huurtoeslag te behoren, de aandachtsgroep. De absolute omvang van deze groep is door de jaren heen relatief constant (figuur 2.2.3). De midden en hogere inkomensgroepen zijn duidelijk afgenomen in de gereguleerde voorraad van de corporaties. In 2009 werd 71,8 procent van alle vrijkomende corporatiewoningen aan de doelgroep van de huurtoeslag toegewezen, in 2014 was dit 76,7 procent.

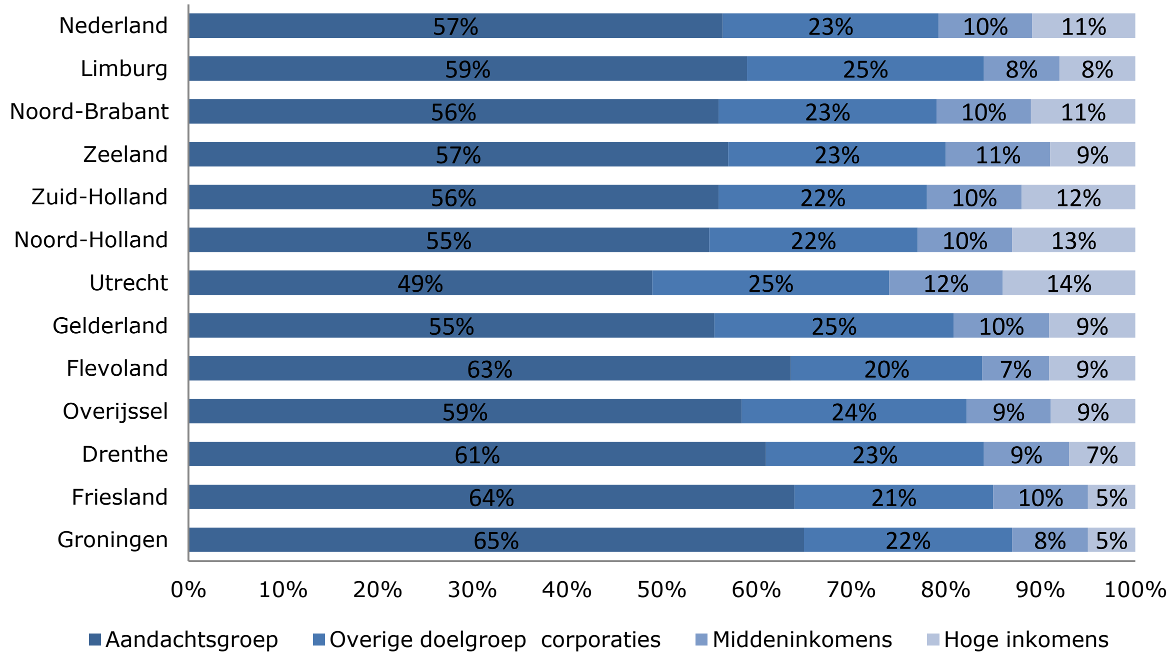
Kijkend naar de regionale verschillen behoort in Utrecht nog niet de helft van de corporatiebewoners tot de doelgroep van de huurtoeslag, in Friesland en Groningen is dat 65 procent (figuur 2.2.4). Flevoland volgt: hier is de doelgroep van de huurtoeslag met 63 procent vertegenwoordigd bij de corporaties. Omgekeerd zijn de midden en hogere inkomens vooral in Utrecht oververtegenwoordigd. In Noord-Nederland, Flevoland en Limburg zijn de midden en hogere inkomens ondervertegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Figuur 2.2.3 Omvang inkomensgroepen in het gereguleerde deel van de corporatiesector



Bron: WoON 2015

Figuur 2.2.4 Bewoners van corporatiewoningen in de gereguleerde sector naar inkomen, per provincie (2015)



Bron: WoON 2015

2.3 Verhuizingen en verhuisplannen

2.3.1 Algemeen

Er zijn in de afgelopen twee jaar 870.000 huishoudens verhuisd in Nederland, een afname van 77.000 verhuisde huishoudens ten opzichte van 2012, maar wel een veel kleinere afname dan tussen 2009 en 2012 (tabel 2.3.1). Bijna een derde van de verhuisde huishoudens ging in een gereguleerde corporatiewoning wonen. Steeds vaker wordt er verhuisd naar het middensegment in de vrije huursector. Met name het aantal verhuizingen naar een koopwoning is sterk gedaald sinds 2009. Meer recente gegevens over de koopmarkt laten zien de koopsector weer aantrekt vooral wat betreft het aantal transacties.

Tabel 2.3.1: Gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar, naar huidige woningmarktsector, 2015

		2015		2012		2009	
		Aantallen	Aandeel	Aantallen	Aandeel	Aantallen	Aandeel
Corporaties gereguleerd		271.500	31%	323.800	34%	420.900	36%
Particuliere verhuurder gereguleerd		125.700	14%	131.400	14%	101.900	9%
Vrije huursector	Middensegment	128.300	15%	89.100	9%	69.000	6%
	Duur segment	30.500	3%	25.500	3%	17.900	2%
Koopsector		314.200	36%	377.300	39%	558.800	48%
Totaal		**870.200**	**100%**	**947.100**	**100%**	**1.168.500**	**100%**

Bron: WoON 2015

Van de doorstromers op de woningmarkt die nu in een huurwoning wonen woonde het merendeel al in een huurwoning. De stroom van koop naar huur is beperkt. In de koop ligt dit anders, iets meer dan de helft van de huishoudens die verhuisd zijn naar een koopwoning woonde voorheen in een huurwoning (tabel 2.3.2). Binnen de gereguleerde corporatiesector ligt het percentage dat binnen deze sector is verhuisd het hoogst met 86 procent. Van de verhuisde huishoudens naar de particuliere gereguleerde huursector en de vrije huursector kwam ongeveer een vijfde uit de koopsector.

Tabel 2.3.2: Gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar van doorstromers, huidige woningmarktsector naar vorige woningtype, 2015

	Vorig: Huur	Vorig: Koop	Totaal
Corporaties gereguleerd	86%	14%	100%
Particuliere verhuurder gereguleerd	79%	21%	100%
Vrije huursector	72%	28%	100%
Koopsector	57%	43%	100%
Totaal	**72%**	**28%**	**100%**

Bron: WoON 2015

In totaal geven 3,2 miljoen huishoudens aan dat zij binnen twee jaar willen verhuizen, een toename met circa 800.000 ten opzichte van 2012. Bij een groot deel is de verhuiswens 'onzeker'. Tweederde van de huishoudens die in de huursector wonen en wil verhuizen heeft een "zachte" verhuiswens. Men wil misschien wel verhuizen. In de koopsector is dit aandeel zelfs ruim driekwart. Ongeveer een derde van de huishoudens in de huursector met een verhuiswens, wil beslist verhuizen, in de koop is dit een stuk lager met 18 procent (tabel 2.3.3).

Tabel 2.3.3: Verhuisgeneigde huishoudens, naar huidige positie op de woningmarkt, 2015

	Beslist wel	Kan niets vinden	Misschien	Totaal
Corporatiesector gereguleerd	30%	12%	58%	100%
Particuliere huursector gereguleerd	33%	8%	59%	100%
Vrije sector	31%	10%	59%	100%
Koopsector	18%	6%	77%	100%
Totaal	**24%**	**8%**	**68%**	**100%**

Bron: WoON 2015

De woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens verschillen naar positie op de woningmarkt (tabel 2.3.4). Van de starters geeft ruim de helft aan naar een gereguleerde huurwoning te willen verhuizen[9]. Bij de semi-starters[10] (vaak veroorzaakt door (echt-)scheiding) wil ruim een derde naar een gereguleerde huurwoning verhuizen. Tussen 12% en 16% van de mensen met de wens tot verhuizen wil in een huurwoningen boven 710€ gaan wonen, de vrije huursector. De helft van de semi-starters en 62 procent van de doorstromers wil verhuizen naar een koopwoning. Van de starters op de woningmarkt wil een derde graag starten in een koopwoning.

Tabel 2.3.4: Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens naar huidige positie op de woningmarkt, 2015

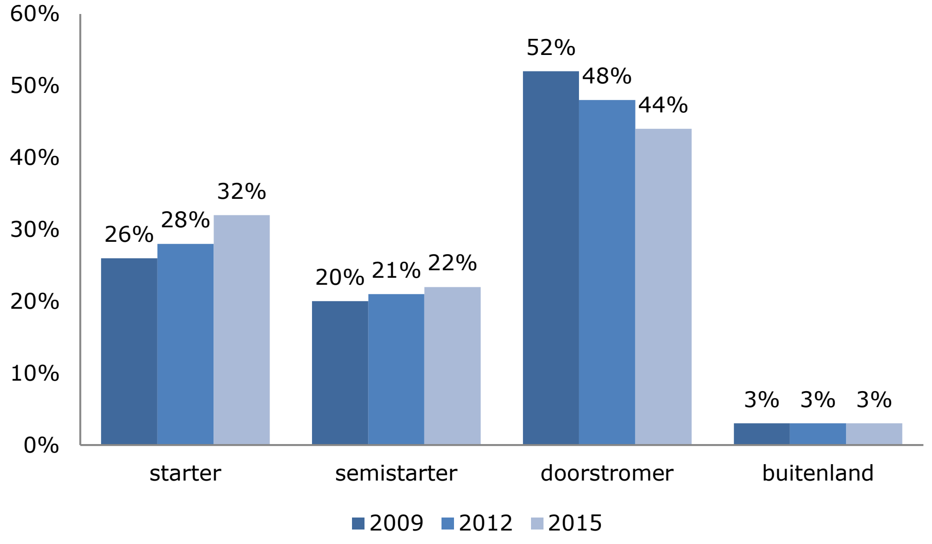
	Gereguleerde huursector	Vrije huursector	Koopsector	Totaal
Starter	52%	13%	35%	100%
Semi-starter	38%	16%	46%	100%
Doorstromer	27%	12%	61%	100%
Totaal	**32%**	**13%**	**56%**	**100%**

Bron: WoON 2015

2.3.2 Verhuizen naar een corporatiewoning

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op de huishoudens die naar een corporatiewoning verhuisden. Het zijn steeds vaker (semi-)starters die de twee jaar voorafgaand aan de meting van het WoONonderzoek zijn verhuisd naar een corporatiewoning, een woning onder de liberalisatiegrens (het gereguleerde deel). Het aandeel doorstromers daalde (figuur 2.3.1). De economische crisis speelde hierbij een rol. Verhuizen kost geld en vaak werden de huren bij mutatie hoger, zeker wanneer men meer kwaliteit wil. Starters wisten hun wens tot verhuizen in grotere mate te verwezenlijken. Zij zijn meer bereid om een deel van hun woonwensen in te leveren. De start op de woningmarkt staat bij hen voorop, de kwaliteitswensen komen bij een volgende stap. Inmiddels is het aandeel starters onder de verhuisden naar een corporatiewoning toegenomen tot een derde. De 'semi-starter' vond met ruim een vijfde van de totale instroom ook de weg naar de corporatiewoning.

Figuur 2.3.1 Gerealiseerde verhuizingen naar corporatiewoningen in de gereguleerde sector in de afgelopen twee jaar, naar vorige positie op de woningmarkt (2009-2015)



Bron: WoON 2009, 2012, 2015

[9] Bij verhuiswensen kan geen onderscheid gemaakt worden tussen corporaties en particuliere verhuurders

[10] Dit zijn mensen die wel als hoofdbewoner in een gewone woning wonen, maar deze niet vrij achter laten. Dit komt veel voor bij echtscheiding en relatiebreuk.

Het aandeel van jongeren tot 35 jaar in de verhuizingen naar een corporatiewoning nam toe van 50 procent in 2009 naar 56 procent in 2015 (tabel 2.3.5). Dit paste bij de toename van het aandeel starters onder de verhuizers. Met name het aantal paren nam af, van 24 procent in 2009 naar 21 procent in 2015. Omdat paren vaker een hoger inkomen hebben (vaak tweeverdieners) kan dit te maken hebben met de strengere inkomensgrenzen om naar een corporatiewoning te verhuizen. Het aandeel oudere verhuizers daalde van 24 naar 20 procent. Ruim de helft van de huishoudens die naar een corporatiewoning verhuisde bestond uit alleenstaanden. Dit sluit aan bij de samenstelling van de zittende huurders.

Tabel 2.3.5 Gerealiseerde verhuizingen naar gereguleerde corporatiewoningen in de afgelopen twee jaar, naar leeftijd

	2009	2012	2015
Jonger dan 35 jaar	51%	53%	59%
Tussen de 35 en 54 jaar	25%	25%	23%
Tussen de 55 en 74 jaar	16%	15%	13%
Ouder dan 75	8%	7%	5%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

Bij de doorstromers – zij die voor de verhuizing al zelfstandig woonden - naar een corporatiewoning kan de huidige woning met de vorige worden vergeleken. Het merendeel (86%) woonde al in een huurwoning. In zes jaar tijd kwam daar weinig verandering in. Men is vooral naar een meergezinswoning verhuisd (67 procent), ook vanuit eengezinswoningen (55 procent). Omgekeerd, van een meergezinswoning naar een eengezinswoning, kwam minder vaak voor (tabel 2.3.6).

De huishoudens die naar een corporatiewoning verhuizen behoren steeds vaker tot de doelgroep van de corporaties. In 2015 behoorde 90% van de verhuizers tot de doelgroep van de corporaties. In 2012 was dan nog maar 83% en in 2009 75%. Behoorde in 2009 ruim een kwart van de verhuisden niet tot de doelgroep van de corporaties, inmiddels is dat gedaald tot 10 procent.

Bij de doorstromers van huur naar huur blijkt dat naarmate de vorige woning een lagere huur had, de kans groter was dat men duurder is gaan wonen (tabel 2.3.7). Van de huurders met een woning tot de kwaliteitskortingsgrens ging 80 procent duurder wonen. Van de huurders die een woning tot de aftoppinggrens hadden ging de helft in huurprijs omhoog. Omgekeerd verhuisde 30 procent van de verhuisde huurders die eerst een woning boven de aftoppingsgrens bewoonden naar een goedkopere huurwoning. Niet alle verhuisbewegingen leiden dus altijd tot een hoger huur.

Tabel 2.3.6 Gerealiseerde verhuizingen door doorstromers naar gereguleerde corporatiewoningen in de afgelopen twee jaar, vorig woningtype naar huidig woningtype (2015)

Vorige	Huidig: Eengezins	Huidig: Meergezins	Totaal
Eengezins	45%	55%	100%
Meergezins	25%	75%	100%
Totaal	**33%**	**67%**	**100%**

Bron: WoON 2015

Tabel 2.3.7 Gerealiseerde verhuizingen door doorstromers naar corporatiewoningen in de afgelopen twee jaar, vorige huurprijs naar huidige huurprijs (geel is goedkoper, blauw is duurder wonen)(2015)

Vorige woning:	Tot ondergrens	Tussen ondergrens en kwaliteitskortingsgrens	Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
Tot ondergrens	8%	29%	39%	10%	15%	100%
Ondergrens – Kwaliteitskortingsgrens	0%	20%	33%	38%	10%	100%
Kwaliteitskortingsgrens – Aftoppingsgrens	0%	2%	40%	41%	17%	100%
Aftoppingsgrens – Liberalisatiegrens	1%	2%	29%	41%	27%	100%
Boven liberalisatiegrens	3%	2%	22%	20%	53%	100%
Koopvoorraad	0%	6%	19%	37%	39%	100%
Totaal	**1%**	**7%**	**31%**	**36%**	**25%**	**100%**

Bron: WoON 2015

3 Volkshuisvestelijke prestaties en prioriteiten

In dit hoofdstuk worden de prestaties beschreven die corporaties leveren op hun kerntaak, de volkshuisvesting. Eerst wordt een aantal ontwikkelingen in de woningvoorraad van corporaties beschreven (3.1), vervolgens wordt ingegaan op de vier prioriteiten volkshuisvesting waarvan het kabinet heeft aangegeven dat ze in ieder geval aandacht moeten krijgen bij het bepalen van de activiteiten van corporaties (3.2). Wordt in dit hoofdstuk een macrobeeld geschetst van de prestaties, in het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de prestaties vanuit het lokale perspectief, de prestatieafspraken en de oordelen van de visitatiecommissie en de belanghouders zoals gemeenten en huurders.

3.1 Volkshuisvestelijke prestaties: woningvoorraad en mutaties

Het aantal huurwoongelegenheden in bezit van woningcorporaties is sinds 2009 nauwelijks veranderd (tabel 3.1.1). Dit is het resultaat van afnemende nieuwbouw, afnemende sloop en toenemende verkoop. Afnemende nieuwbouw was de hoofdoorzaak: van bijna 30 duizend nieuwe woningen in 2013 naar circa 17 duizend in 2014. De nieuwbouwproductie belandde hiermee op het laagste punt sinds jaren. Ook de sloop is fors afgenomen sinds 2009 naar nog geen 10.000 woningen per jaar. Ook het aantal ingrijpende verbeteringen is afgenomen sinds 2012 van ruim 20.000 naar iets minder dan 15.000 ingrepen.
In de nieuwbouw van zelfstandige huurwoningen is een duidelijke toename te zien van het aandeel woningen in de prijsklasse juist onder de huurtoeslaggrens (tabel 3.1.2). Het aandeel van betaalbare woningen in de nieuwbouw is daarmee flink gedaald. Maar ook in het duurste segment boven de huurtoeslag grens nam het aandeel in de nieuwbouw af. Corporaties richten zich daarmee steeds meer op hun gereguleerde bezit.

Tabel 3.1.1: Mutaties woongelegenheden

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal huurwoongelegenheden per 31 december (x 1000)	**2.411**	**2.413**	**2.415**	**2.418**	**2.422**	**2.408**
% zelfstandige huurwoningen	*94%*	*94%*	*94%*	*94%*	*94%*	*94%*
Nieuwbouw woongelegenheden voor verhuur	30.100	28.400	28.200	26.300	29.900	17.200
waarvan:						
zelfstandig	*	*	24.900	22.200	25.400	15.200
onzelfstandig	*	*	3.300	4.100	4.500	2.100
Aankoop	23.900	10.500	5.300	4.400	7.000	3.600
waarvan:						
van binnen de sector	19.500	8.400	2.400	2.900	6.200	2.300
van buiten de sector	4.400	2.200	2.900	1.500	800	1.400
Verkoop	27.600	19.200	19.500	17.200	24.500	26.600
waarvan:						
aan toekomstige bewoners	13.100	15.100	14.300	14.000	14.700	17.000
aan andere instellingen	14.300	3.800	1.300	2.400	7.800	3.700
aan beleggers en overig	300	400	3.800	900	2.000	5.900
Sloop	15.800	13.100	12.300	10.500	9.800	9.700
Verbeteringen >€20.000	22.500	20.000	21.000	21.100	17.700	14.800

** Onderverdeling nieuwbouw in zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden niet exact bekend.*
N.B. Door administratieve correcties of verschillen komen de eind- en beginstanden van opeenvolgende jaren niet overeen.
Bron: DVI

Tabel 3.1.2: Nieuwbouw zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	6%	6%	6%	2%	9%	9%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoge aftoppingsgrens)	53%	43%	31%	25%	19%	20%
Hoogste aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	25%	33%	38%	52%	57%	57%
Boven huurtoeslaggrens	18%	23%	27%	22%	15%	13%
Totaal	**21.270**	**20.120**	**24.551**	**22.132**	**25.324**	**15.235**

Bron: DVI

Het aantal verkochte woningen (verkopen buiten de sector) nam de laatste drie jaar wel toe en bevond zich in 2014 met bijna 23 duizend woningen op het hoogste punt sinds 2009. Daarbij ging het vooral om een stijging van verkopen aan beleggers en overige partijen, zoals particuliere verhuurders (van 300 in 2009 tot bijna 6.000 in 2014). De verkopen van Vestia maakten hier een groot deel van uit (5500). Ook de verkoop aan (toekomstige) bewoners[11] liep de laatste jaren op, na een daling tussen 2010 (ruim 15 duizend) en 2012 (circa 14 duizend). In 2014 werden in deze categorie ruim 17 duizend woningen verkocht.

Het aantal woningen dat zonder korting is verkocht is in 2013 toegenomen en deze stijging heeft in 2014 doorgezet. In 2014 is 70% van alle verkochte huurwoningen zonder korting verkocht (tabel 3.1.3). Van de woningen die wel met korting zijn verkocht is de meerderheid verkocht met een korting van ten hoogste 10%. Het aandeel woningen dat met meer dan 20% korting is verkocht is de laatste jaren sterk gedaald. Hier zijn een aantal verklaring voor. Allereerst geven de corporaties aan het geld niet te willen laten weglekken uit de corporatiesector. Verder zijn de corporaties van oordeel dat de huidige lage rentepercentages een korting eigenlijk overbodig maken en de verkoop niet bevorderen. Ook geven kopers aan liever geen korting te hebben als daarmee ook geen aanvullende voorwaarden aan de verkoop worden gesteld.

Bij de verkoop van zelfstandige huurwoningen zijn betaalbare woningen, waarvan de huurprijs tussen de kwaliteitkortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens ligt, het meest verkocht. Zij vormen in 2014 56% van alle verkochte zelfstandige huurwoningen. Dit is ook het grootste segment in het bezit van de corporaties. In vergelijking met 2013 is het aandeel van de goedkope huurwoningen iets hoger, namelijk 19% versus 16%. 10% van de door corporaties verkochte huurwoningen heeft in 2014 een huur boven de liberalisatiegrens. Dit aandeel is al een aantal jaren gelijk (tabel 3.1.4).

Tabel 3.1.3: Verkopen bestaande (huur)woningen met korting

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
geen	61%	58%	57%	57%	62%	70%
0-10%	10%	11%	15%	17%	21%	21%
10-20%	2%	2%	4%	4%	4%	2%
20-30%	21%	25%	22%	19%	12%	6%
30% of meer	6%	4%	3%	2%	1%	1%

Bron: DVI

Tabel 3.1.4: Verkoop zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse

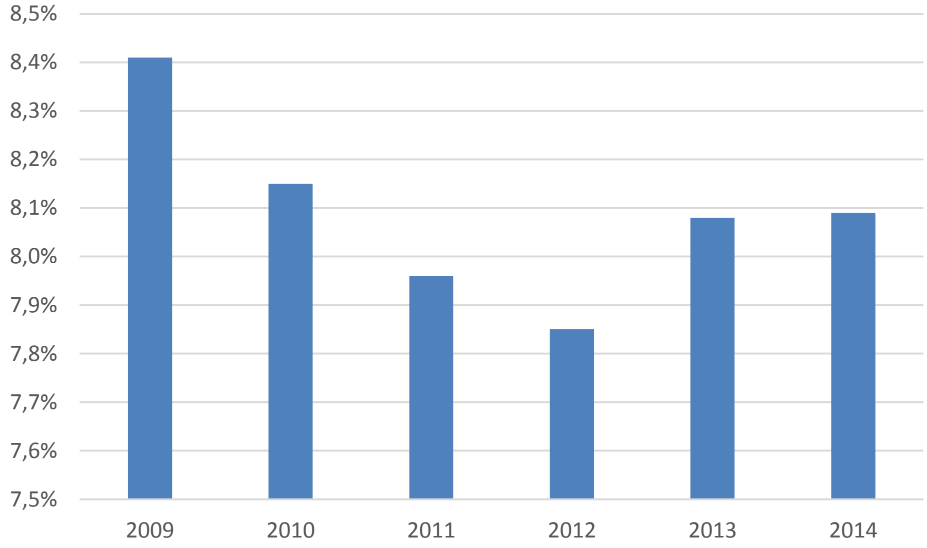
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Goedkoop (tot kwaliteitskortingsgrens)	28%	19%	23%	22%	16%	19%
Betaalbaar (kwaliteitskortingsgrens tot hoge aftoppingsgrens)	56%	59%	58%	55%	59%	56%
Hoogste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	11%	13%	12%	13%	16%	15%
Boven liberalisatiegrens	5%	9%	7%	10%	10%	10%

Bron: DVI

[11] Dit kunnen huidige huurders zijn, of andere huishoudens die een woning kopen met als doel deze zelf te bewonen.

De *mutatiegraad* heeft betrekking op het aantal nieuwe verhuringen van bestaande huurwoningen ten opzichte van het totale aantal huurwoningen, exclusief de in het verslagjaar nieuw gebouwde of aangekochte woningen. De mutatiegraad zegt daarmee iets over de doorstroming in de sociale huurvoorraad.
Voor 2014 komt de mutatiegraad uit op 8,1%, vergelijkbaar met 2013, maar wel hoger dan op het dieptepunt in 2012. Dat betekent dus dat in 2014 in circa 8% van de sociale voorraad een nieuwe huurder is komen wonen. In 2009 lag de mutatiegraad nog iets hoger op 8,4%. Dat scheelt ongeveer 7.000 tot 8.000 verhuringen op een totaal van 190.000 – 200.000.

Figuur 3.1: Ontwikkeling mutatiegraad huurwoningen



Bron: DVI

Volgens het EC-besluit dat eind 2009 is genomen is staatssteun voor corporaties toegestaan mits deze vallen onder de Diensten van Algemeen Economisch Belang. Hieronder vallen de bouw en verhuur van woningen met een maximale huur tot de liberalisatiegrens. Voorwaarde daarbij is dat ten minste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.678 (inkomensgrens 2014).
In 2014 is 96% van de nieuw verhuurde DAEB-woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de genoemde inkomensgrens, waarmee de corporatiesector ook in 2014 in ruim voldoet aan de norm (tabel 3.1.5).
Nieuw is dat corporaties naast deze toewijzingsnorm vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Van de toewijzingen door de corporatie aan huishoudens met een inkomen tot en met de liberalisatiegrens moet minstens 95% een woning betreffen met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
In 2014 is 68% passend toegewezen aan de doelgroep van de huurtoeslag (tabel 3.1.6). Dat aandeel, min of meer gelijk aan dat in 2013, ligt ver af van de 95% die in 2016 moet worden gerealiseerd. Het aandeel woongelegenheden dat volgens de nieuwe normen te duur is voor de doelgroep maar toch aan de doelgroep wordt toegewezen is daarmee 32%. Ten opzichte van 2009 is het aantal niet passende, te dure toewijzingen bijna verdrievoudigd. Met de invoering van de passendheidsnorm zal dit percentage de komende jaren weer gaan dalen.

Tabel 3.1.5: Toewijzingen woongelegenheden aan de doelgroep volgens EU-norm

	2011	2012	2013	2014
Totaal	202.700	206.200	214.200	208.500
Aan lage inkomen als % van totaal	94%	94%	95%	96%

Bron: DVI

Tabel 3.1.6: Toewijzingen woongelegenheden aan de doelgroep volgens huurtoeslag / BBSH

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Passend	89%	85%	81%	77%	69%	68%
Te duur	11%	15%	19%	23%	31%	32%

Bron: DVI

3.2 Prioritaire thema's voor de volkshuisvesting

De corporatiesector heeft van het Rijk vier prioritaire thema's meegekregen voor de periode 2016-2019. Deze worden elke vier jaar in samenspraak met het veld bezien. De prioriteiten vervangen de statische prestatievelden uit het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Voor de komende vier jaar zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, een energiezuinige voorraad, het huisvesten van urgente doelgroepen, ouderenhuisvesting en wonen met zorg benoemd. Dit hoofdstuk behandelt de prestaties op deze thema's, voornamelijk op basis van de startmeting van de monitor voor de prioriteiten[12]. De hier besproken ontwikkeling van de vier prioriteiten vonden plaats voordat de prioriteiten in 2015 werden benoemd, en bieden daarmee inzicht in de uitgangssituatie waartegen de prestaties van de corporaties in de komende periode en daarmee in de toekomstige versies van de Staat van de Volkshuisvesting afgezet kunnen worden.

3.2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Het huisvesten van mensen met een laag inkomen in voor hen betaalbare woningen is de kerntaak van woningcorporaties. Deze kerntaak moet worden bezien binnen de mogelijkheden en omstandigheden die op enig moment gelden. De economische crisis en de beschikbare woningvoorraad spelen daarbij een rol. Het inkomen van huurders is een gegeven voor corporaties. Het realiseren van een geschikte en passende woningvoorraad en het daarin huisvesten van mensen met een bij die woning passend inkomen kost tijd en is naast een inspanning van corporaties ook afhankelijk van het gedrag van bewoners.

De huurstijging voor zittende huurders in de jaren 2009 tot en met 2014 bedroeg volgens de gegevens uit de Huurenquête gemiddeld 2,5% (tabel 3.2.1). In deze periode lag de inflatie waar de maximaal toegestane huurstijging op gebaseerd wordt[13] op 2,0%. De gemiddelde huurstijging bij corporaties lag gemiddeld op 2,5%, voor overige verhuurders op 2,3%. Inclusief het effect van harmonisatie bij mutatie lag de gemiddelde huurstijging in de jaren 2009 tot en met 2014 bij corporaties op 3,3% en bij overige verhuurders op 2,9%. De gemiddelde huurstijging voor corporatiewoningen lag in de beschouwde periode dus iets hoger dan voor woningen van overige verhuurders.
Voor het jaar 2015 is dit beeld omgekeerd. De huurstijging voor zittende huurders in corporatiewoningen bedroeg 1,9% tegenover 2,4% bij overige verhuurders[14]. Wel lag in 2015 het harmonisatie-effect bij corporaties met 0,8% hoger dan bij overige verhuurders (0,6%). De corporaties maakten in 2015 minder gebruik van de mogelijkheid om de huren van de zittende huurders te verhogen dan in 2014. In 2015 voerden zij in 37 procent van de gevallen de maximaal mogelijke huurverhoging door. In 2014 gebeurde dit in 69 procent van de gevallen. De huurstijging voor de hogere inkomens (vanaf €43.786) lag met gemiddeld 3,5% (bij corporaties 3,6%) hoger dan voor lagere inkomens. Voor inkomens tot €34.229 lag de gemiddelde huurstijging op 1,7% (bij corporaties 1,6%).

12 Monitoring Prioriteiten volkshuisvesting, Atrlve (2016), bijgevoegd als bijlage
13 Dit is de inflatie van het kalenderjaar voorafgaand aan het huurtijdvak waarvoor de maximale huurstijging geldt.
14 Companen, Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015.

Tabel 3.2.1 Huurontwikkeling 2009 - 2015

	2009-2014 gemiddeld	2015
Inflatie	2.0%	1.00%
huurverhoging exclusief harmonisatie:		
corporaties	2.5%	1.90%
overige verhuurders	2.3%	2.40%
alle verhuurders	2.5%	2.00%
huurverhoging inclusief harmonisatie:		
corporaties	3.3%	2.80%
overige verhuurders	2.9%	3.00%
alle verhuurders	3.2%	2.80%

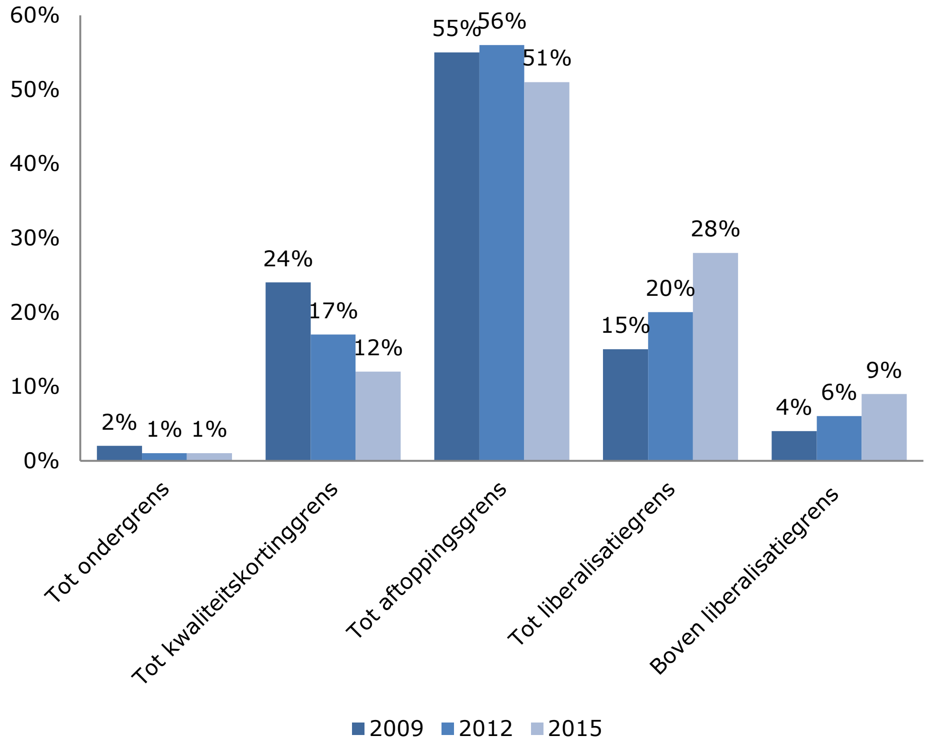
Bron: Huurenquête

De huur als percentage van de "maximaal redelijke" huur in de gereguleerde corporatiesector ligt lager dan in de particuliere gereguleerde huursector. Voor alle huurwoningen ligt dit percentage op 74% van maximaal redelijk, bij de corporaties op 71% en bij de particuliere verhuurders op 87%[15]. Corporaties vroegen dus voor dezelfde woningkwaliteit (uitgaande van het woningwaarderingsstelsel/WWS) een lagere prijs dan andere verhuurders.

Door de huurontwikkeling is de samenstelling van de voorraad corporatiewoningen naar huurprijs veranderd. Het aantal goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) nam af tot 260.000. Het aantal woningen tot de aftoppinggrens daalde met 200.000, maar bleef met 1,1 miljoen woningen het grootste segment. Inmiddels bestaat 28 procent van de voorraad uit woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het geliberaliseerde segment groeide tussen 2009 en 2015 van 4 naar 9 procent (figuur 3.2.1).
Regionaal bestaan aanzienlijke verschillen (figuur 3.2.2). In Flevoland heeft in 2015 bijna de helft van de woningen een prijs boven de aftoppingsgrens, terwijl dat in Groningen en Friesland niet meer dan 20 procent is. Ook in de Randstadprovincies , met name Utrecht, hebben corporaties veel bezit boven de aftoppingsgrens.

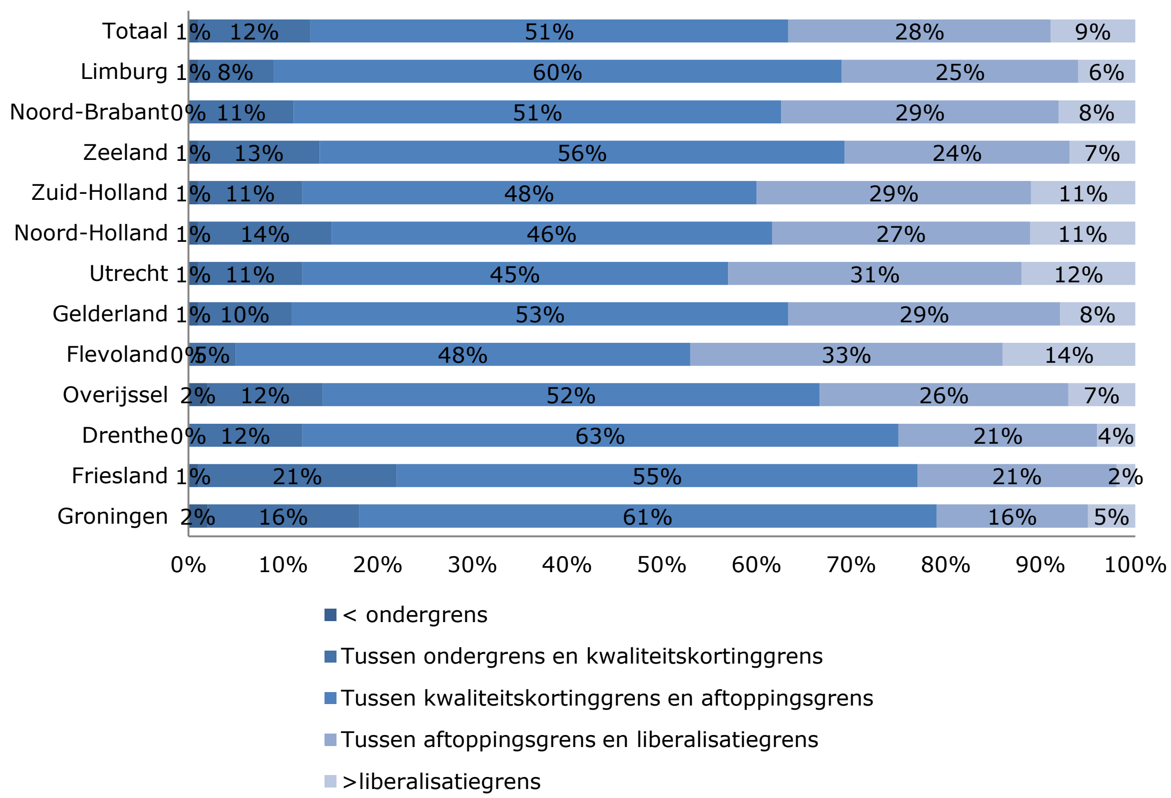
15 Companen, Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015.

Figuur 3.2.1 Woningen van woningcorporaties naar huurprijs in klasse (2015) (totaal is per meetjaar 100 procent)



Bron: WoON 2009, 2012, 2015

Figuur 3.2.2 Woningen van woningcorporaties naar aandeel woningen per huurklasse, per provincie (2015)



Bron: WoON 2015

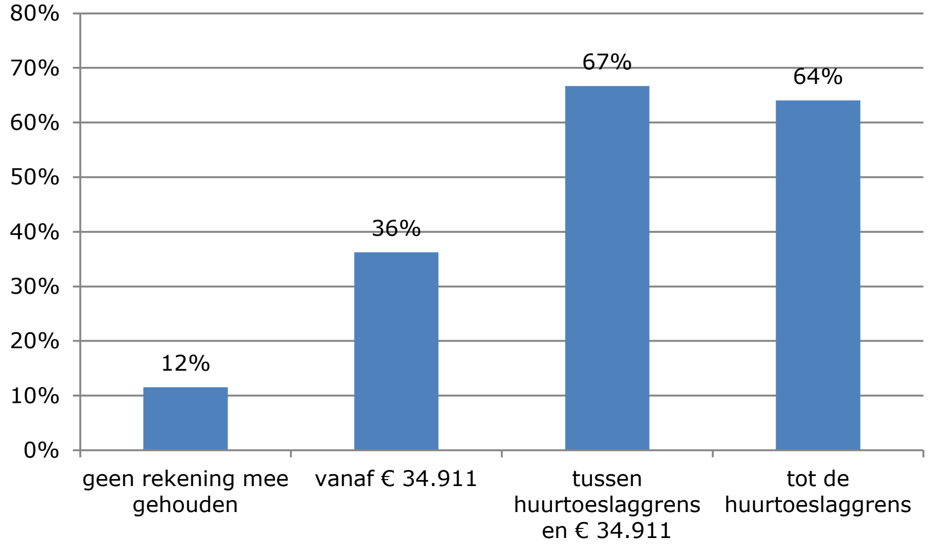
De ontwikkelingen in het inkomen van huurders van corporaties (zie hoofdstuk 2) en de huur hadden ook gevolgen voor de mate waarin er scheef wordt gewoond in de corporatiesector (tabel 3.2.2). De goedkope scheefheid nam af, tussen 2012 en 2015 met eenderde van 545.000 huurders naar 409.000. Oorzaken: een daling van het inkomen van corporatiebewoners, de toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen en de meer gerichte toewijzing bij nieuwe verhuringen.
De dure scheefheid nam toe met tweederde van 269.000 huurders naar 392.000, vooral omdat er steeds meer woningen bij mutatie worden geharmoniseerd naar een prijsniveau boven de aftoppingsgrens.
Corporaties hebben dus steeds vaker duurdere woningen (met een huur boven de aftoppingsgrens) aan de doelgroep van de huurtoeslag toegewezen. Toch zegt een meerderheid (bijna 70 procent) wel rekening te houden met de financiële mogelijkheden van woningzoekenden bij de toewijzing (figuur 3.2.3).

Tabel 3.2.2 Scheefwonen bij de woningcorporaties (2009 – 2015)

	Dure scheefheid	Goedkope scheefheid
Aantal woningen		
2015	392.000	409.000
2012	269.000	545.000
2009	162.000	660.000
Ontwikkeling		
2012 - 2015	+123.000	-136.000
2009 - 2012	+106.000	-115.000

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

Figuur 3.2.3 Aandeel corporaties dat aangeeft rekening te houden met financiële mogelijkheden van de woningzoekenden (2015)



Bron: Enquête Atrivé

Op grond van de nieuwe regels rond passend toewijzen en de beperking van de maximaal mogelijke huursomstijging (inclusief harmonisatie) in de wet doorstroming huurmarkt 2015, in samenhang met het door Aedes en de Woonbond gesloten sociaal huurakkoord kan de komende jaren een beperkter woonlastenstijging verwacht worden.

De huurquote[16] geeft weer welk deel van het netto besteedbaar inkomen wordt uitgegeven aan de woning. Bij de woonquote worden hier de bijkomende woonuitgaven bij opgeteld (zoals gas, elektra, water, gemeentelijke heffingen en in de koop ook onderhoudskosten). In het gereguleerde deel van de huursector steeg zowel de huur- als woonquote (tabel 3.2.3) tussen 2012 en 2015. De huurquote voor huishoudens in het gereguleerde deel van de corporaties nam toe van 22,2 naar 25,3 procent, hun woonquote van 32,7 naar 35,1 procent. De totale woonquote, waarbij ook energielasten en lokale lasten zijn meegeteld, neemt minder toe dan de huurquote. Dit komt omdat de toename van de overige woonlasten achterblijft bij die van de huren. In de particuliere huur gereguleerd is een vergelijkbaar beeld te zien. De huur- en woonquote in de vrije huursector liggen op een hoger niveau dan in de gereguleerde sector, maar zijn iets gedaald in de afgelopen jaren.

Tabel 3.2.3: Gemiddelde huur- en woonquotes per woningmarktsector, 2009-2015

	2015		2012		2009	
	Huurquote	Woonquote	Huurquote	Woonquote	Huurquote	Woonquote
Sociale huursector gereguleerd	25,3%	35,1%	22,2%	32,7%	20,0%	32,6%
Particuliere huursector gereguleerd	25,5%	35,3%	23,4%	33,6%	21,7%	34,7%
Vrije huursector	33,9%	41,1%	34,2%	42,2%	34,3%	43,9%

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

De huurquote van de verschillende inkomensgroepen verschilt. Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.299) hebben gemiddeld een huurquote van 27 procent (tabel 3.2.4). Binnen deze groep ligt de huurquote voor huurtoeslagontvangers lager, namelijk op 25%. Bij hogere inkomens ligt de gemiddelde huurquote lager.
De toename van de huurquote tussen 2012 en 2015 heeft voor een belangrijk deel te maken met de inkomensontwikkeling. Naast de economische situatie spelen hier voor de gereguleerde sociale sector twee andere verklaringen. Ten eerste speelt de toename van het aandeel alleenstaanden, die over het algemeen een lager inkomen hebben dan gehuwden (maar die ook een groter deel van het inkomen aan huren kunnen besteden vanwege lagere overige lasten). Daarnaast heeft de scherpere toewijzing door corporaties een effect. Doordat minder hogere inkomens worden toegelaten daalt het gemiddelde inkomen in de sector. Het gevolg is dat het gemiddelde besteedbaar inkomen in de corporatiesector sinds 2009 in reële termen is gedaald met ruim 12%[17] en achter is gebleven bij de huurontwikkeling.

Tabel 3.2.4: Gemiddelde huurquotes per huursector, naar verschillende inkomensklassen, lopende prijzen, 2015

	Corporatiedoelgroep (<€34.229)	Waarvan HT-ontvanger	Middeninkomens (€34.229 – €43.786)	Hoge inkomens (>€43.786)
Sociale huursector gereguleerd	27,3%	25,4%	21,2%	15,6%
Particuliere huursector gereguleerd	28,3%	27,2%	22,2%	15,7%
Vrije huursector	43,3%	nvt	33,9%	24,6%
Totale huursector	**29,0%**	**26,4%**	**24,3%**	**19,3%**

Bron: WoON 2015

3.2.2 Energiezuinige voorraad

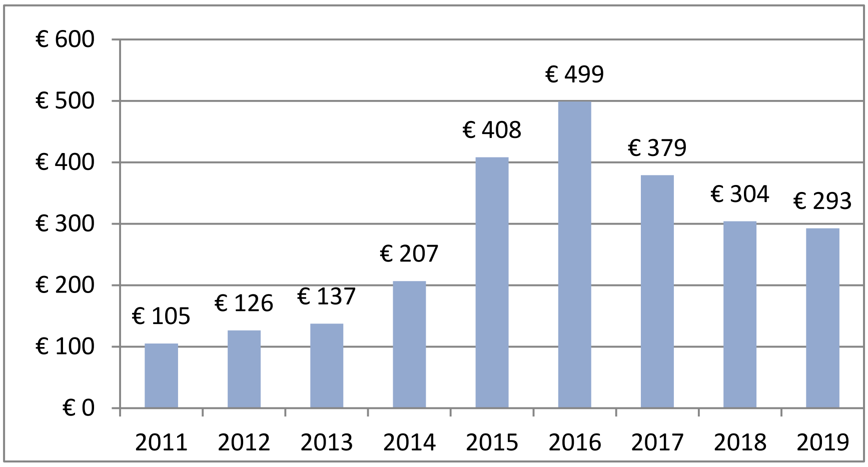
Een energiezuinige voorraad van woningen in de sociale huursector is zowel van belang voor de duurzaamheid als het terugbrengen van woonlasten van de huurders. 75 procent van de corporaties geeft aan dat dit één van de belangrijke drijfveren is om energiezuinige woningen te realiseren. Dit wordt bevestigd door de mate waarin de investeringen worden doorberekend in de huur. De meeste corporaties berekenden deze gedeeltelijk (65 procent) of niet door (23 procent). Vermogende corporaties belastten investeringen in energiezuinigheid van de woningen relatief minder door.

[16] In de berekeningen van huur-, en woonquotes, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum. Zie begrippenlijst voor nadere toelichting.

[17] Monitoring Prioriteiten volkshuisvesting, Atrive (2016)

De afgelopen jaren namen de corporatie-investeringen in de energiezuinigheid van woningen toe. Tussen 2011 en 2014 verdubbelde het geïnvesteerde bedrag. Corporaties met een bovengemiddeld sterke vermogenspositie voerden hun investeringen in die periode op met een factor 2,5. In figuur 3.2.4 worden de gerealiseerde investeringen (bron CiP 2011 t/m 2014) en de verwachte investeringen tot en met 2019 (bron dPi) weergegeven. Uit de verwachtingscijfers blijkt dat corporaties de investeringen in 2015 nog eens zouden verdubbelen tot ruim € 400 mln. en van plan zijn in 2016 het tempo van de investeringen in energiebesparende maatregelen tot bijna € 500 mln. verder op te voeren. Daarna nemen de investeringen volgens de prognoses weer af.

Figuur 3.2.4 Corporatie-investeringen in energiezuinigheid van woningen, gerealiseerde investeringen 2011-2014 en verwachte investeringen 2015-2019 in mln. euro



Bron: CiP 2011 t/m 2014, dPi jaar 2015 t/m 2019.

De investeringen tussen 2011 en 2014 betroffen vooral isolatie (68 procent) en efficiëntere verwarmingstoestellen (73 procent). Deze en andere investeringen zorgden voor minimaal één labelsprong bij 70.000 woningen en voor twee labelsprongen bij 30.000 woningen tussen 2011 en 2014. Gemiddeld haalden de corporatiewoningen in 2014 een D-label, net als in 2011. Wel verbeterde de onderliggende index van 1,78 in 2011 tot 1,65 in 2014. Dit komt overeen met een verbetering van de energiezuinigheid met 7 procent.

Het energieverbruik in corporatiewoningen nam tussen 2012 en 2015 af met 11 procent. Een belangrijke verklaring is waarschijnlijk een verandering in bewonerssamenstelling (meer kleine huishoudens) en meer huishoudens met lage inkomens (gebruiken gemiddeld minder energie). De energieafname hangt ook af van het gedrag van bewoners. Vrijwel alle corporaties (94 procent) gaven voorlichting aan huurders over energiezuinigheid en 68 procent van de corporaties ondersteunde bewonersinitiatieven op het terrein van energiebesparing. In het energieakkoord is gemiddeld een B-label in 2021 afgesproken.

3.2.3 Het huisvesten van urgente doelgroepen

In de huisvestingswet worden drie categorieën ('rijks')urgenten onderscheiden: de vergunninghouders, degenen die mantelzorg verlenen en slachtoffers van partnergeweld die in blijf-van-mijn-lijf huizen verblijven en door moeten stromen naar gewone huisvesting. Daarnaast beschouwen gemeenten en corporaties ook andere doelgroepen als 'urgent' terwijl het vaak gaat om spoedzoekers: starters, pas gescheiden echtparen, huishoudens met sterk wisselende inkomens (ZZP-ers), arbeidsmigranten. Vervolgens bestaan er de zogenoemde bijzondere doelgroepen: (ex)-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden en GGZ-cliënten, ook degenen die langer zelfstandig blijven of gaan wonen. Gemeenschappelijk noemer voor al deze groepen is dat zij vaak moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien door hun specifieke situatie en/of lage inkomen. Voor een deel (maar niet alle groepen) geldt ook dat zij geholpen zouden zijn met een tijdelijk (goedkoop) verblijf of betaalbare flexibele oplossing (gezamenlijke bewoning, tijdelijke units, kamergewijze bewoning).
Omdat het om een groot aantal verschillende groepen die als urgent of spoedzoeker gezien kunnen worden, en omdat de situatie per gemeente kan verschillen, is het niet eenvoudig om de omvang van deze groepen vast te stellen. Het ministerie van BZK heeft een verkenning laten

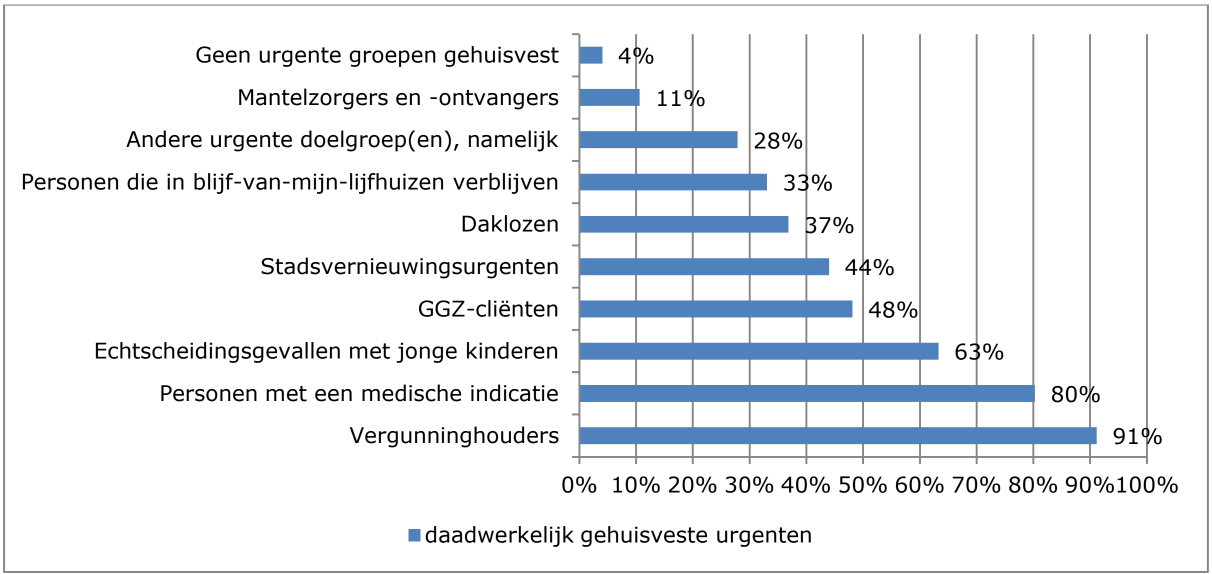
uitvoeren op basis waarvan een eerste inschatting is gemaakt van mensen die snel woonruimte nodig hebben[18].

- Ongeveer 700.000 studenten, waarvan de helft uitwonend.
- Naar schatting 340.000-400.000 EU-arbeidsmigranten, waarvan een deel (semi-) permanent gehuisvest moet worden en een deel seizoensgebonden hier verblijft.
- Ongeveer 43.000 vergunninghouders (in 2015).
- Een deel van de 33.000 gedetineerden die jaarlijks terugkeren in de maatschappij.
- Een deel van de groep van ongeveer 25.000 tot 35.000 daklozen (cijfers 2013).
- Een deel van de ongeveer 34.000 mensen die zijn gescheiden (cijfers 2014).
- En een toenemend aantal psychiatrische patiënten met een lichte zorgvraag en verstandelijke beperking die als gevolg van de extramuralisering zelfstandige woonruimte nodig heeft.

Van deze groepen zal een deel wel en een deel niet in een corporatiewoning wonen of gehuisvest moeten worden. Op basis van lokale situatie worden hierover afspraken tussen de gemeente, de corporatie en huurdersverening gemaakt.

In figuur 3.2.5 staat een overzicht van welk percentage van corporaties zogenaamde specifieke doelgroepen heeft gehuisvest[19]. Bijna alle corporaties hebben vergunninghouders als urgent gehuisvest (91 procent). Dit heeft vooral te maken met de stijgende aantallen en de wettelijk opgelegde taakstelling (ongeveer een verdubbeling van 2014 naar 2015) voor gemeentes voor het huisvesten van deze doelgroep. Deze categorie wordt gevolgd door mensen met een medische indicatie (80 procent), echtscheidingsgevallen met jonge kinderen (63 procent) en GGZ-cliënten (48 procent). De toewijzing aan bijzondere doelgroepen exclusief vergunninghouders, zoals (ex-)psychiatrische patiënten, (ex-)dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en (ex-)gedetineerden schommelde de laatste jaren tussen de 5.000 en 4.000.

Figuur 3.2.5 Aandeel corporaties dat aangeeft specifieke doelgroepen als urgent te hebben gehuisvest (2014)



Bron: Enquête Atrivé

Vooral de corporaties in en om de grote en middelgrote steden hebben met bijzondere doelgroepen te maken. Deze groepen willen hier vaak wonen en werken. Voor kleinere corporaties, die vaak in niet of minder stedelijke gebieden opereren, speelt deze opgave minder. Ook in deze

[18] De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen. Platform 31 i.s.m. Companen. Februari 2016, pag. 19 e.v.

[19] Deze cijfers komen uit het onderzoek van Atrivé en betreft niet dezelfde doelgroepen als beschreven in de verkenning van Platform31.

gebieden is evenwel sprake van het huisvesten van vergunninghouders, personen met medische indicatie en echtscheidingsgevallen.

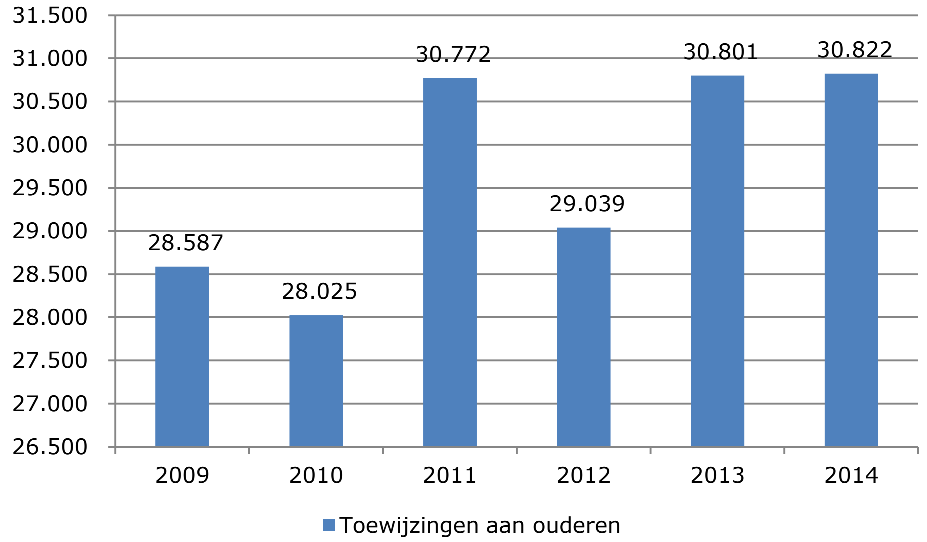
Omdat in stedelijke gebieden vaker sprake is van spanning op de woningmarkt, kan het met voorrang huisvesten van urgente doelgroepen effect hebben op de concurrentiepositie van andere woningzoekenden in de gereguleerde woningvoorraad van de corporaties. 76 procent van de corporaties verwacht knelpunten of problemen als gevolg van de huisvesting met voorrang van urgente groepen. Twee derde verwacht of ervaart oplopende wachttijden en lagere slaagkansen voor de reguliere woningzoekenden. Ook noemt een deel verdringing van andere groepen en een tekort aan goedkope woningen.

Van de corporaties die knelpunten of problemen ervaren of verwachten, huisvest 72 procent de urgente groepen buiten de reguliere woonruimteverdeling om. De overigen doen dat binnen de reguliere woonruimteverdeling. Een beperkt deel van de corporaties (9 procent) heeft specifieke woonvormen voor het huisvesten van urgente groepen ontwikkeld. Zo zijn bijvoorbeeld in 2014 in totaal 156 huurwoningen gerealiseerd door transformatie van voormalige kantoorpanden. Verder ging het onder meer om het transformeren van voormalig zorgvastgoed en het delen van woningen.

3.2.4 Ouderenhuisvesting en wonen met zorg

De komende jaren neemt het aantal ouderen, ook met een laag inkomen, toe waardoor het huurdersbestand van corporaties zal vergrijzen. Dit heeft gevolgen voor de benodigde woningvoorraad. Figuur 3.2.6 geeft een overzicht van het aantal woningen dat door corporaties aan ouderen (65+) is toegewezen over de periode 2009 -2014. De laatste jaren ligt dat op bijna 31.000 woningen, dat betreft 15 procent van alle jaarlijks toegewezen woningen.

Figuur 3.2.6 Toewijzing woningen aan ouderen (65+) (2009-2014)



Bron: dVi

Er zijn verschillende wijzen waarop corporaties de doorstroom van ouderen naar een voor hen geschikte woonvorm faciliteren. 60 procent van de corporaties hanteerde specifieke maatregelen voor de doorstroming van ouderen naar geschiktere woningen. De kleinste corporaties (minder dan 1.000 verhuureenheden) en corporaties met bovengemiddelde volkshuisvestelijke vermogensposities hadden minder vaak aandacht hiervoor (respectievelijk 34 en 43 procent). De meest gehanteerde maatregelen waren het labelen van woningen en het maken van afspraken met zorgaanbieders voor toewijzing buiten de reguliere woonruimteverdeling.

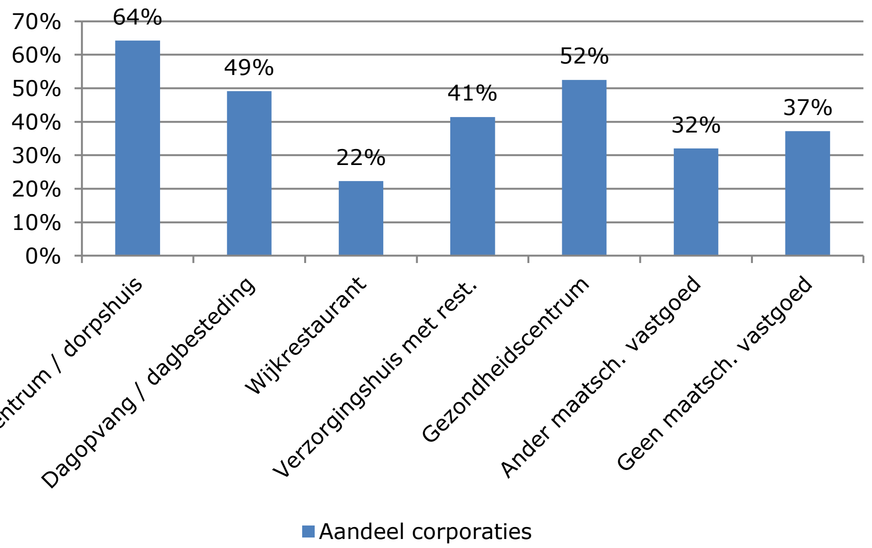
De corporaties beschikken in 2014 over 735.000 nultredenwoningen, een toename met 60.000 ten opzichte van 2009. Daarnaast hebben de corporaties 14.500 woningen speciaal voor verstandelijk of lichamelijk gehandicapten en 2.000 woongelegenheden voor GGZ-cliënten. 66 procent van de corporaties bezit ook zorgvastgoed. Door verschillende factoren, waaronder een teruglopende vraag en extramuraliseringsmaatregelen, groeit de leegstand. 10 procent van de corporaties heeft te maken met structurele leegstand van hun zorgvastgoed. 7 procent van alle corporaties heeft

een toekomstrategie ontwikkeld op de toekomstige leegstand van dit vastgoed. Het gaat hierbij om herbestemmen voor zwaardere doelgroepen (mensen met een indicatie Wet Langdurige Zorg), extramuraal verhuren aan ouderen ('omkatten') en verhuur aan andere doelgroepen (studenten, vergunninghouders). In enkele gevallen wordt besloten tot afstoting of sloop.

Ongeveer de helft van corporaties gaf aan woningen aan te passen voor huishoudens met beperkingen. De middelgrote en grote corporaties (met meer dan 1.000 verhuureenheden) deden dit vaker (66 tot 68 procent) dan de kleinste corporaties (minder dan 1000 verhuureenheden). In 2014 werden ruim 10.000 woningen aangepast, waarvan het in 1.600 gevallen een aanpassing van minimaal € 2.500 betrof.

Bijna tweederde van de corporaties beschikt over maatschappelijk vastgoed dat langer zelfstandig wonen mogelijk maakt of faciliteert. Het gaat bijvoorbeeld om wijkcentra, dorpshuizen en plekken voor dagbesteding (figuur 3.2.7). De grootste corporaties (meer dan 10.000 verhuureenheden) beschikken bijna allemaal (93 procent) over dit soort vastgoed. Bij de kleinste (minder dan 1.000 verhuureenheden) is dit 35 procent.

Figuur 3.2.7 Maatschappelijk vastgoed in bezit van corporaties dat langer thuis wonen bevordert



Bron: Enquête Atrivé

4. Volkshuisvestelijke prestaties in lokaal perspectief

Dit hoofdstuk belicht de volkshuisvestelijke prestaties van de corporaties vanuit lokaal perspectief, waarbij de lokale volkshuisvestelijke behoefte en prestatieafspraken het ijkpunt zijn voor het oordeel over de prestaties. Er wordt beschreven hoe visitatoren, de gemeenten, de huurders en de andere belanghebbenden over de prestaties oordelen. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de prestatieafspraken die corporaties, gemeenten en huurders hebben gemaakt voor de komende periode.

In paragraaf 1 wordt eerst een beeld geschetst van de prestatieafspraken op basis van een analyse van deze afspraken door Companen[20]. In de volgende paragraaf worden de prestaties beoordeeld op basis van wat er lokaal is afgesproken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een analyse van de rapporten van de visitatiecommissies door Rigo[21], waar zowel het oordeel van de visitatiecommissies als van de belanghebbenden is geïnventariseerd. Op basis van de Aedes-benchmark (paragraaf 3) komt het oordeel van de huurder verder in beeld. De oordelen over prestaties en prestatieafspraken op de vier prioritaire thema's worden in elke paragraaf nader toegelicht.

4.1 Prestatieafspraken

Deze paragraaf belicht de prestatieafspraken die corporaties hebben gemaakt in de periode augustus 2014 tot en met december 2015. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een onderzoek door Companen. De in deze paragraaf besproken prestatieafspraken zijn deels gemaakt vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en de vaststelling van de vier prioritaire thema's. Bij het maken van de afspraken was de inhoud van de prioritaire thema's echter reeds op hoofdlijnen bekend.

4.1.1 Woningwet en prestatieafspraken

In prestatieafspraken komen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties overeen hoe invulling wordt gegeven aan het lokale of regionale volkshuisvestelijk beleid.

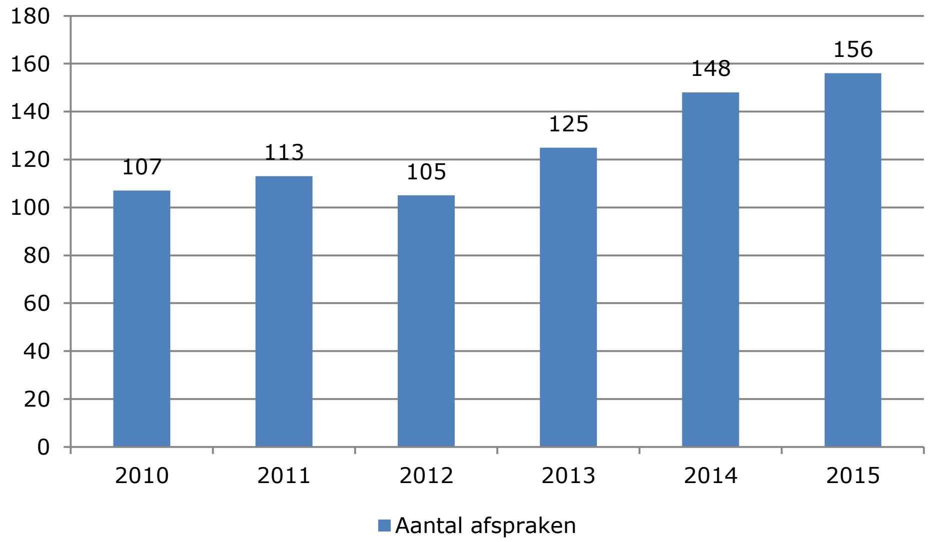
In de Woningwet 2015 is dit proces nadrukkelijker vastgelegd. Corporaties dienen het lokale volkshuisvestelijk beleid niet alleen in acht te nemen, maar worden tevens geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering daarvan. Hiertoe doet de corporatie jaarlijks een voorstel dat zij samen met de gemeente(n) en betrokken huurdersorganisaties bespreekt, om uiteindelijk te komen tot prestatieafspraken. Eventuele geschillen die de totstandkoming van prestatieafspraken verhinderen, kunnen aan de minister worden voorgelegd. In de analyse prestatieafspraken 2015 zijn ook de prestatieafspraken meegenomen van voor de inwerkingtreding van de Woningwet 2015. Hoewel de eerste volledige cyclus pas in 2016 loopt, is de invloed van nieuwe wet- en regelgeving al in de prestatieafspraken uit 2015 terug te vinden.

4.1.2 Algemeen beeld prestatieafspraken 2014-2015

In 2015 werden 156 prestatieafspraken gemaakt. Tussen 2010 en 2014 waren dat er gemiddeld 120 per jaar. Hiermee zet de in 2013 ingezette groei van het aantal afspraken door (figuur 4.1.1). Dit heeft vooral te maken met een relatief groot aantal prestatieafspraken dat in december 2015 is gemaakt: 42 stuks. De inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in juli 2015 speelt hier mogelijk een rol.

[20] Analyse Prestatieafspraken 2014-2015", Companen, 2016.
[21] Corporaties in beeld, Rigo, 2016

Figuur 4.1.1 Aantal gemaakte prestatieafspraken per jaar (2010-2015)



Bron: Companen

In de grote en middelgrote gemeenten zijn relatief vaak afspraken gemaakt. De G4-gemeenten sloten allen prestatieafspraken in het afgelopen anderhalf jaar. Bij de middelgrote gemeenten (tussen 100.000 en 250.000 inwoners) ging het om 60 procent. Onder de kleinere gemeenten (onder de 50.000 inwoners) was dat minder dan 20 procent. Dit is in lijn met analyses die in voorgaande periodes uitgevoerd zijn.

Bij de corporatiegrootte bestaat een vergelijkbaar beeld. De grootste corporaties (meer dan 50.000 woningen) hebben allemaal minimaal één prestatieafspraak in het afgelopen anderhalf jaar gemaakt. Dit percentage neemt met de grootte van de corporaties af tot minder dan 25 procent bij de kleinste corporaties (minder dan 5.000 woningen).

Tenslotte valt op dat na 1 juli 2015, sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet 68 procent van de afspraken mede ondertekend is door huurdersorganisaties. Daarvoor was dat 17 procent.

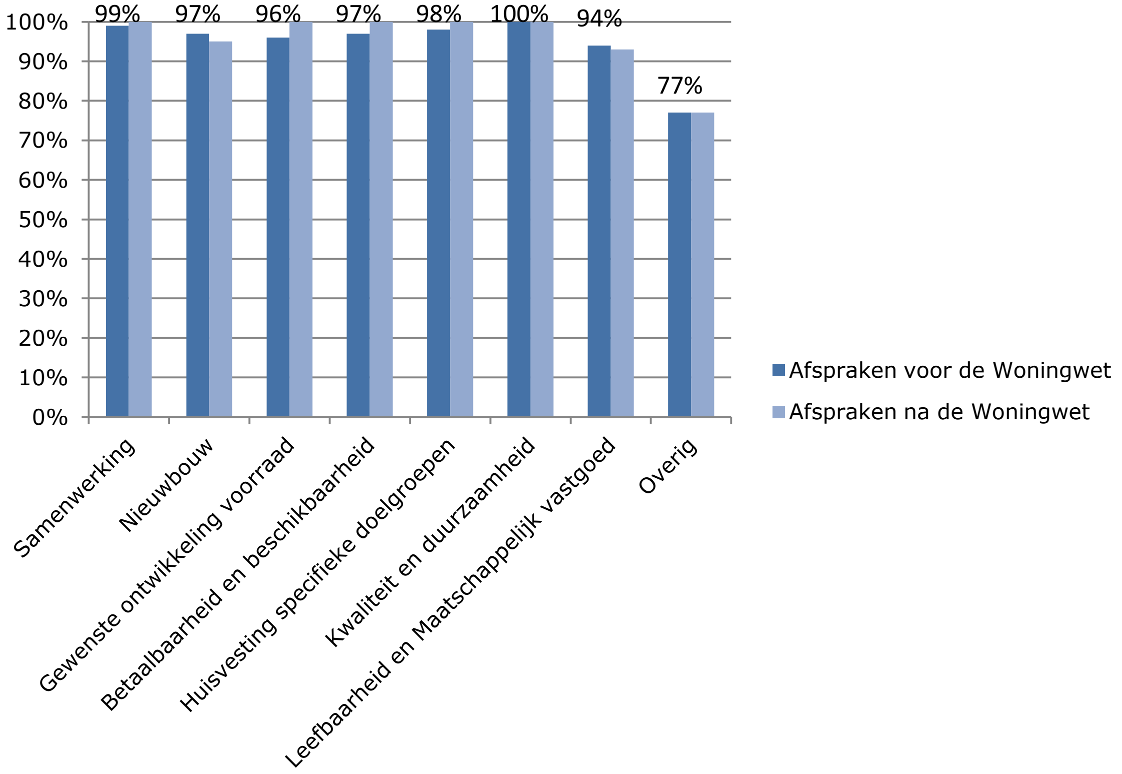
4.1.3 Afspraken per thema

Hieronder worden per thema de afspraken uit de periode 1 augustus 2014-1 juli 2015 vergeleken met de afspraken van na 1 juli 2015 (na inwerkingtreding nieuwe Woningwet).

Ingedeeld naar hoofdthema's, wordt zichtbaar dat zowel voor als na inwerkingtreding van de Woningwet bij vrijwel alle prestatieafspraken op elk van de thema's afspraken worden gemaakt (figuur 4.1.2). De verschillen tussen de thema's en tussen de periode voor en na inwerkingtreding van de Woningwet 2015 zijn met name te vinden in de concreetheid van de afspraken[22]. Bij de afspraken die voor 1 juli 2015 werden gemaakt was alleen bij 'nieuwbouw' en 'gewenste ontwikkeling van de voorraad' in meer dan 60 procent van de gevallen sprake van concrete afspraken. Bij de afspraken van na 1 juli 2015 was dit het geval bij bijna alle thema's (figuur 4.1.3).
Binnen deze hoofdthema's is een grote verscheidenheid aan specifieke afspraken te vinden, die verder ingedeeld kunnen worden in subthema's. In Tabel 4.1.1 is weergegeven welke tien subthema's het vaakst terug te vinden zijn in de nieuwe prestatieafspraken van voor 1 juli 2015 en na 1 juli 2015. Procesmatige afspraken als 'informatie-uitwisseling' en 'evaluatie' komen in de periode voor inwerkingtreding van de wet vaker voor dan in eerdere analyses en de periode na 1 juli 2015. In de prestatieafspraken die in de tweede helft van 2015 zijn afgesloten zijn energetische woningverbeteringen, leefbaarheid en de huisvesting van statushouders prominenter aanwezig.

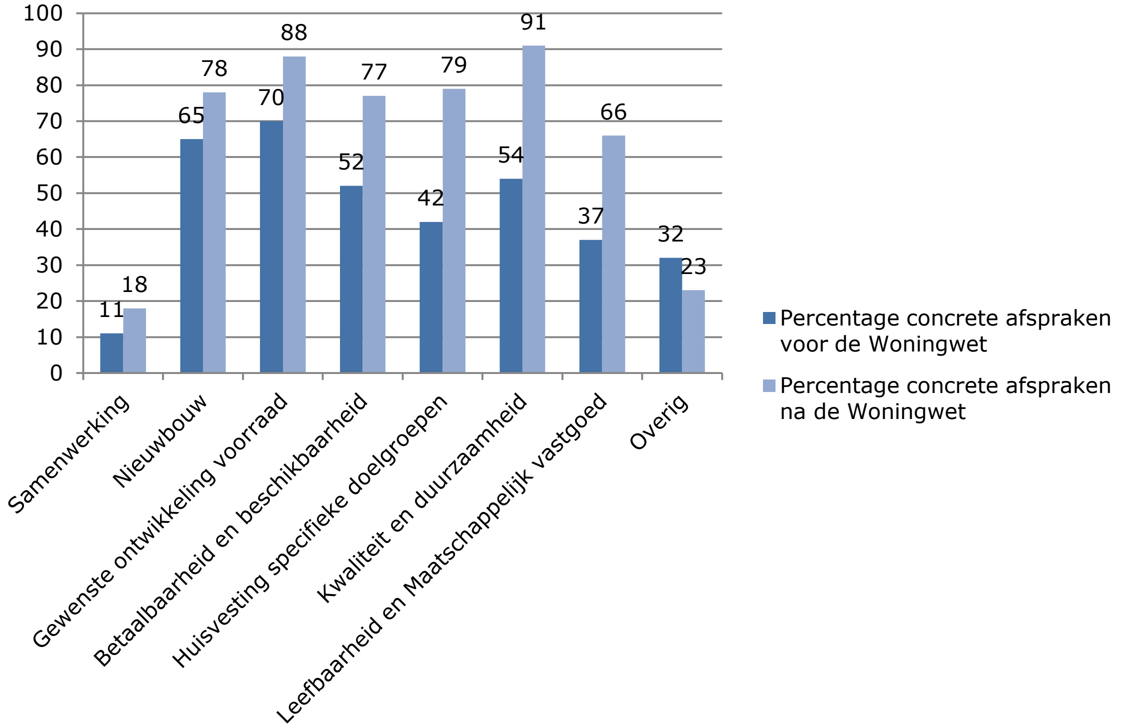
[22] Companen classificeert in haar analyse de afspraken in: "benoemde intentie", "procesafspraak", "concrete kwantitatieve afspraak" en "concrete kwalitatieve afspraak". Voor nadere toelichting zie rapport "Analyse Prestatieafspraken 2014-2015" van Companen.

Figuur 4.1.2 Overzicht prestatieafspraken naar hoofdthema's voor periode voor de inwerkingtreding van de Woningwet vergeleken met periode na de inwerkingtreding



Bron: Companen

Figuur 4.1.3 Concreetheid prestatieafspraken naar hoofdthema's voor periode voor de inwerkingtreding van de Woningwet vergeleken met periode na de inwerkingtreding



Bron: Companen

Tabel 4.1.1 Top 10 van de meest gemaakte afspraken naar subthema en positie in de voorafgaande periodes

Subthema	na 1 juli 2015	1 augustus 2014-1 juli 2015	voor 1 augustus 2014
(Energetische) woningverbetering	1	-	-
Leefbaarheid, wijkontwikkeling	2	-	-
Informatie-uitwisseling	3	1	10
Huisvesting statushouders	4	-	-
Samenwerking bewoners, participatie	5	10	-
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	6	5	5
Algemene afspraken nieuwbouw	7	3	2
Omvang doelgroep / kernvoorraad	8	4	4
Overlastaanpak	9	-	-
Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	10	8	-

Bron: Companen

4.1.4 Prioritaire thema's

Vanuit het perspectief van de prioritaire thema's geldt dat in vrijwel elke prestatieafspraak minimaal één afspraak is gemaakt op de prioritaire thema's. Verschillen zijn met name te vinden in de concreetheid van de afspraken. Waar op betaalbaarheid (76%) en de energiezuinige woningvoorraad (81%) veel concrete afspraken werden gemaakt, valt dat voor urgente doelgroepen (40%) en wonen met zorg (33%) lager uit.

Tabel 4.1.2 Gemaakte afspraken op vier prioritaire thema's sinds 1 augustus 2014

Prioriteit	Geen Afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak
Betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep	5%	57%	88%	25%	51%
Energiezuinige woningvoorraad	5%	44%	81%	37%	44%
Urgente doelgroepen: verblijfsgerechtigden	10%	63%	72%	23%	17%
Wonen met zorg, ouderenhuisvesting	4%	46%	89%	19%	14%

Bron: Companen

Betaalbaarheid en beschikbaarheid
Onder het thema betaalbaarheid zijn vooral afspraken gemaakt over de omvang van de doelgroep, de kernvoorraad, woonruimteverdeling en lokaal maatwerk. Vaak ging het om procesafspraken. Over jaarlijkse huurverhogingen, nieuwbouw tot aftoppingsgrens en huurharmonisatie werden beduidend minder afspraken gemaakt, maar als dat gebeurde waren ze wel concreet (tabel 4.1.3).

Energiezuinige voorraad
Binnen de prioriteit energiebesparing werden vooral afspraken gemaakt over (energetische) woningverbetering, vaak ging het om concrete afspraken. De afspraken over de (energetische) woningverbetering zijn vooral na inwerkingtreding van de Woningwet gemaakt.

Over overige subthema's met betrekking tot energiebesparing werden minder vaak afspraken gemaakt. Als ze gemaakt werden waren ze ook minder vaak concreet (tabel 4.1.4).

Urgente doelgroepen
Een groot deel van de gemaakte afspraken binnen het thema "Urgente doelgroepen" betrof de huisvesting van statushouders (tabel 4.1.5). Deze afspraken waren vaker concreet dan andere afspraken binnen deze prioriteit. Dat neemt niet weg dat ook over de huisvesting van overige urgente doelgroepen relatief vaak afspraken zijn gemaakt. Over herbestemming zorgvastgoed, leegstaand vastgoed en kantoren werden relatief weinig afspraken gemaakt en deze afspraken waren bovendien niet concreet.

Ouderenhuisvesting en wonen met zorg

Hoewel het thema wonen met zorg in vrijwel alle prestatieafspraken wordt aangestipt, hebben de afspraken op het thema vaak een minder concreet karakter. Het gaat vaak om procesafspraken, voornamelijk over wonen met zorg/woonzorgcentra, huisvesting van ouderen/nultredenwoningen en afstemming van vraag en aanbod voor de zorgdoelgroepen (tabel 4.1.6). Over zaken als het aanbod van geclusterde woonvormen en het delen van best practices worden weinig afspraken gemaakt. Ten aanzien van voorgaande jaren zijn er beduidend meer afspraken gemaakt over het sluiten, afstoten of herbestemmen van zorgvastgoed.

Tabel 4.1.3 Afspraken binnen thema betaalbaarheid, sinds 1 augustus 2014

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	46	5	68	6	60	75%	47%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	46	3	75	14	47	75%	44%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	87	15	76	3	4	53%	7%
Informeren bewustwording woonlasten	130	6	39	8	2	30%	18%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	149	8	3	12	13	19%	69%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	149	9	27	0	0	19%	0%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	167	0	1	0	17	10%	94%
Huurharmonisatie	170	6	0	5	4	8%	60%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	179	0	6	0	0	3%	0%

Bron: Companen

Tabel 4.1.4 Afspraken binnen thema energiebesparing, sinds 1 augustus 2014

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
(Energetische) Woningverbetering	42	13	26	28	76	77%	73%
Lokale energieopwekking	102	14	65	2	2	45%	5%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	109	4	60	9	3	41%	16%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	127	12	26	14	6	31%	34%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	154	9	21	0	1	17%	3%
Best practices energiebesparing delen	157	9	19	0	0	15%	0%

Bron: Companen

Tabel 4.1.5 Afspraken binnen thema urgente doelgroepen, sinds 1 augustus 2014

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Huisvesting statushouders	58	28	45	30	24	69%	43%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	86	16	54	10	19	54%	29%
Sluiting/afstoting/ herbestemming zorgvastgoed	136	40	9	0	0	26%	0%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	149	9	27	0	0	19%	0%

Bron: Companen

Tabel 4.1.6 Afspraken binnen thema wonen en zorg, sinds 1 augustus 2014

Subthema	Geen Afspraak	Benoemde Intentie	Proces-afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Wonen met zorg, woonzorgcentrum etc.	58	12	89	14	12	69%	20%
Huisvesting ouderen, nultredenwoning, etc.	69	24	67	12	13	63%	22%
Afstemming vraag/aanbod zorgdoelgroepen	118	7	57	3	0	36%	4%
Sluiting/afstoting/ herbestemming zorgvastgoed	136	40	9	0	0	26%	0%
Best practices wonen zorg delen	164	3	16	2	0	11%	10%
Aanbod geclusterde woonvormen	182	0	0	3	0	2%	0%

Bron: Companen

4.2 Prestaties volgens de visitaties

Onder toezicht van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) worden corporaties gevisiteerd op hun prestaties en governance. Deze openbare visitatierapporten zijn geanalyseerd door Rigo en geven een beeld hoe corporaties hebben gepresteerd binnen de lokale context. De startmeting van deze Staat van de Volkshuisvesting is voornamelijk gebaseerd op basis van 87 gevisiteerde corporaties die tussen april 2014 en zomer 2015 zijn gevisiteerd. Dit is dus voor de invoering van de wettelijke visitatieplicht die per 1/7/2015 geldt. Voor het maken van vergelijkingen in de tijd zijn de gegevens aangevuld met uitkomsten van visitaties uit eerdere perioden[23]. In de visitaties wordt telkens teruggeblikt op prestaties in de voorafgaande vier jaar, waarbij de nadruk op het meest recente jaar ligt.

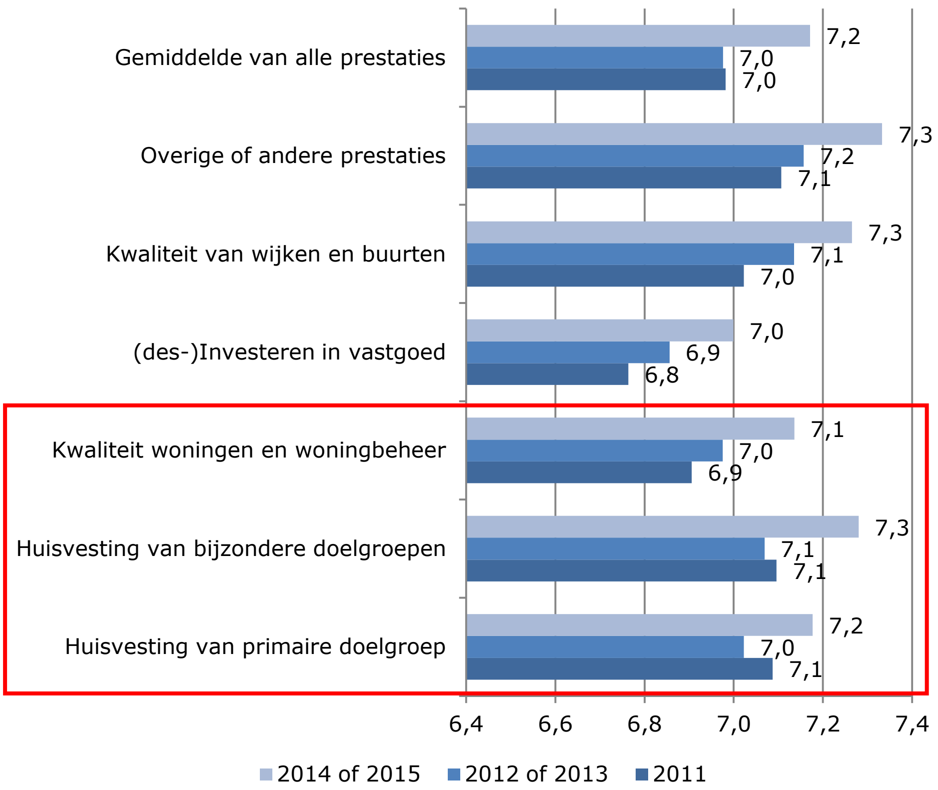
In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het oordeel van de commissie over de prestaties in het licht van de formeel lokaal overeengekomen opgave. Daarna wordt ingegaan op het oordeel van belanghebbenden over deze prestaties zoals gemeten door de visitatiecommissie.

[23] Voor een uitgebreidere toelichting op de methodiek van visiteren wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

4.2.1 Prestaties vanuit perspectief van de lokale opgave

De visitatiecommissie beoordeelt in hoeverre de prestaties van een corporatie voldoen aan de formeel lokaal vastgestelde opgave. Daarbij toetst de commissie in hoeverre de prestaties voldoen aan afspraken en opgaven zoals vastgelegd in woonvisies, prestatieafspraken en andere beleidsdocumenten. In figuur 4.2.1 staat een overzicht van zes prestatievelden die door de visitatiecommissie zijn beoordeeld. Daarbij zijn de gegevens van de 87 corporaties die na april 2014 zijn gevisiteerd vergeleken met scores van gevisiteerde corporaties uit eerdere jaren.

Figuur 4.2.1 Ontwikkeling scores corporaties op deelthema's (2011-2015)



Bron: RIGO (analyse visitatierapporten)

Corporaties scoorden allemaal minimaal een voldoende op alle prestatievelden en de overgrote meerderheid (97 procent) van de gevisiteerde corporaties in 2014 en 2015 scoorde een 7 of hoger. Corporaties die later zijn gevisiteerd (2014 of 2015) scoren beter op de prestatievelden dan corporaties die in de jaren daarvoor zijn gevisiteerd. De verbetering is zichtbaar over de hele linie van de gevisiteerde thema's. Het thema '(des-)investeren in vastgoed" krijgt de laagste beoordeling. Hoewel het ook hier gemiddeld genomen om een ruime voldoende gaat (7,0), blijken niet alle corporaties op dit prestatieveld de afgesproken/gestelde doelen gehaald te hebben.

De rood omkaderde prestatievelden vertonen raakvlakken met de later (dus nog niet tijdens de visitaties) benoemde prioritaire thema's. Zo overlapt het prestatieveld 'huisvesting van primaire doelgroep' met het thema betaalbaarheid; het prestatieveld 'huisvesting van bijzondere doelgroepen met het thema 'bijzondere doelgroepen' en het prestatieveld 'kwaliteit woningen en woningbeheer' met het thema 'energiezuinige voorraad'. Het betreft echter niet meer dan raakvlakken die afhankelijk van de lokale afspraken meer of minder overlap met de prioritaire thema's vertonen. De prioritaire thema's gaan in de toekomst wel onderdeel uitmaken van de visitaties.

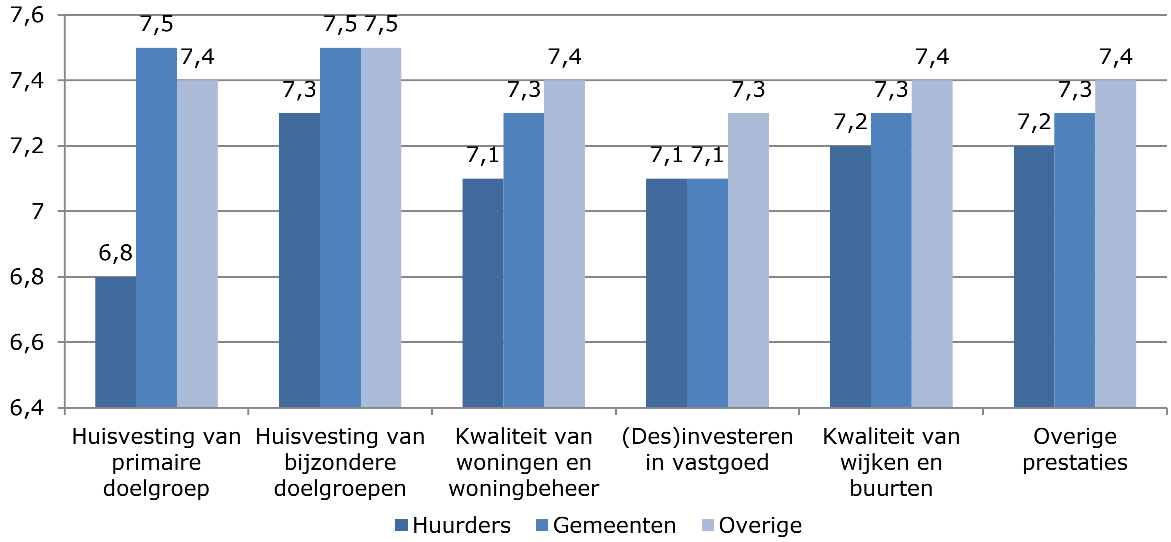
Voor deze prestatievelden met raakvlakken op de prioritaire thema's geldt het zelfde beeld als voor de overige prestatievelden. Het prestatieveld 'huisvesting van bijzondere doelgroepen' wordt hier als beste beoordeeld over 2014 en 2015, 94 procent haalde een 7 of hoger, 35 procent een 8 of hoger.

4.2.2 Prestaties vanuit perspectief van belanghebbenden

De prestaties van de corporaties werden door de visitatiecommissie ook aan gemeenten, huurders en overige direct belanghebbenden voorgelegd. In figuur 4.2.2 wordt het beeld weergegeven van de 87 corporaties die vanaf april 2014 zijn gevisiteerd.

De gemiddelde score van de belanghebbenden lag hoger dan het oordeel van de visitatiecommissies zelf op de prestatievelden. Er was geen corporatie met gemiddeld een onvoldoende (de oordelen van alle belanghebbenden opgeteld). Wel gaven de huurders in een aantal gevallen een onvoldoende. Zij oordeelden over de gehele linie negatiever dan de andere belanghebbenden, maar gaven niettemin voor 5 van de 6 thema's gemiddeld boven een 7 (figuur 4.2.2). Alleen voor de huisvesting van de primaire doelgroep gaven de huurders gemiddeld een 6,8. Huurders waren vaker dan gemiddeld ontevreden over de beschikbaarheid van betaalbare woningen (van goede kwaliteit) voor deze groep.

Figuur 4.2.2 Scores op deelthema's per groep belanghebbenden

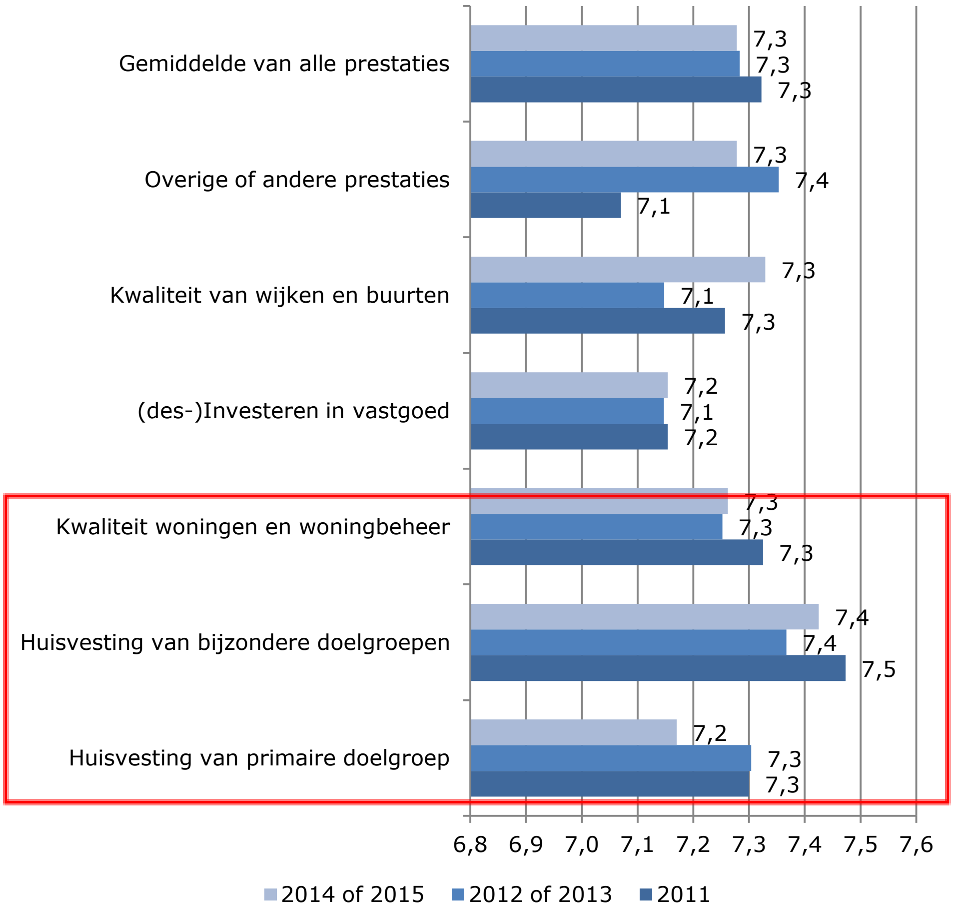


Bron: RIGO (analyses visitatierapporten)

In figuur 4.2.3 wordt overzicht gegeven van het oordeel van belanghebbenden op de zes prestatievelden van gevisiteerde corporaties tussen 2011 en 2015. Hieruit blijkt dat de oordelen van de belanghebbenden gemiddeld genomen over de jaren ongeveer constant zijn gebleven.

Rood omkaderd in figuur 4.2.3 staan weer de prestatievelden die raakvlakken vertonen met de prioritaire thema's. Ook hiervoor geldt weer dat deze thema's ten tijde van het oordeel van belanghebbenden nog niet als zodanig waren benoemd. Ook in het oordeel van belanghebbenden scoort hier het thema 'huisvesting van bijzondere doelgroepen' relatief het beste.

Figuur 4.2.3 De gemiddelde score van alle belanghebbenden per thema (2011-2015)



Bron: RIGO (analyses visitatierapporten)

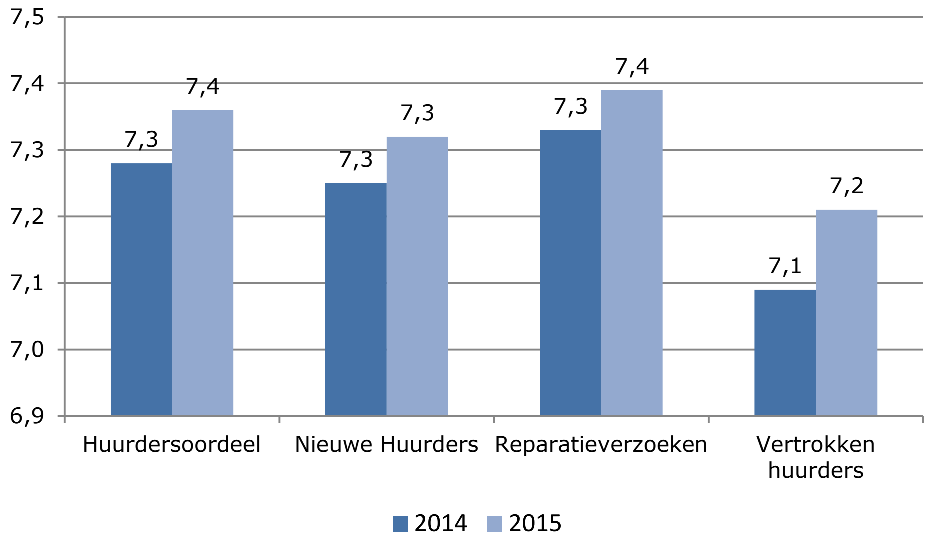
4.3 Het oordeel van de huurder volgens de Aedes-benchmark

Ook de Aedes-benchmark geeft inzicht in hoe huurders oordelen over prestaties van corporaties. Dit oordeel is gebaseerd op uitspraken van ruim 190.000 huurders. Zowel in 2014 als in 2015 waren huurders over het algemeen tevreden. De tevredenheid is licht toegenomen in 2015 (van 7.3 naar 7.4). Op de thema's waarop de oordelen worden verzameld (dit zijn andere dan bij de visitaties) was telkens sprake van een gemiddeld cijfer boven een 7. Op de meeste thema's was bovendien sprake van een kleine verbetering van de score tussen 2014 en 2015 (figuur 4.3.1). Het Huurdersoordeel in de Aedes-benchmark gaat over de dienstverlening van de corporatie. De totaalscore is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning, waarbij het uitvoeren van reparaties het zwaarst weegt in de totaalscore. Daarnaast is gekeken naar het planmatig onderhoud, zowel naar het proces als het resultaat van dat onderhoud. Op resultaat is ook hier een stijging waargenomen van 7.1 naar 7.4, terwijl het proces op 7.1 gewaardeerd bleef. Aangezien planmatig onderhoud bij sommige corporaties in 2015 wel en bij andere niet of nauwelijks aan de orde was, is de onderlinge vergelijkbaarheid beperkt. Daarom heeft Aedes het wel geanalyseerd, maar niet in de totaalscore van alle corporaties meegenomen. Huurders geven aan dat het voor hen belangrijk is of zij tijdens de onderhoudswerkzaamheden wel of niet in de eigen woning kunnen blijven. De waardering van de huurders is over het algemeen veel lager als een (tijdelijke) verhuizing nodig is.

Onder deze gemiddelde scores waren corporaties die beter of slechter scoorden. De laagste totaalscore was een 6,8 (2014: 6,4), de hoogste een 8,6. Een op de vijf huurders gaf een score onder de 7.

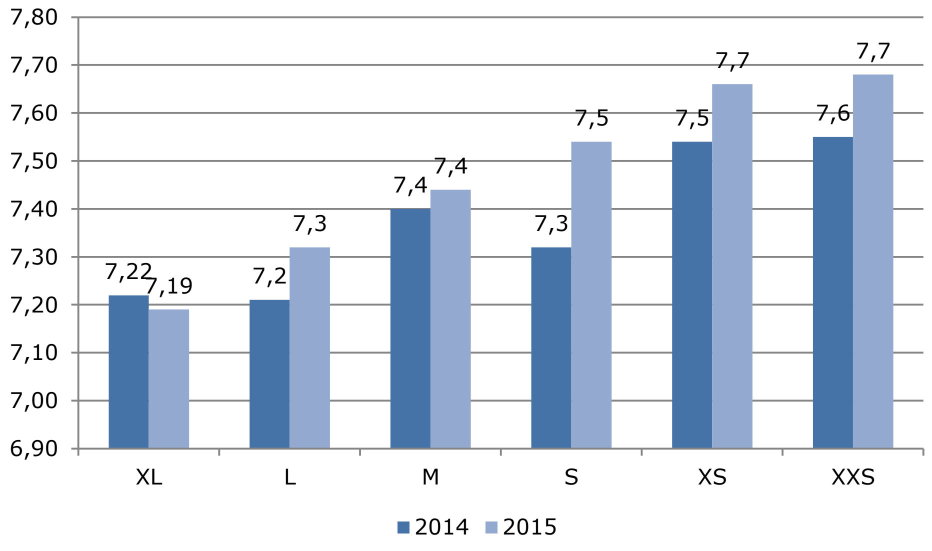
De corporaties in grote steden werden iets minder positief beoordeeld dan corporaties daarbuiten: een 7,3 tegenover een 7,6. Een vergelijkbare relatie bestaat tussen de omvang van de corporatie en het huurdersoordeel: de huurders van kleinere corporaties oordeelden gemiddeld genomen positiever dan huurders van grotere corporaties (figuur 4.3.2). Bij de grootste corporaties daalde bij 9 van de 17 corporaties het gemiddelde huurdersoordeel.

Figuur 4.3.1 Oordelen van huurders (2014-2015)



Bron: Aedes-benchmark

Figuur 4.3.2 Oordelen van huurders naar omvang corporatie (2014-2015)



Bron: Aedes-benchmark

5 Financiële positie

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkelingen in de financiële positie van corporaties. Er wordt terug gekeken op de jaren 2010-2015, met een blik vooruit op de voornemens van de corporatiesector voor de komende jaren. Na een algemeen beeld (5.1) wordt ingezoomd op de kasstromen van de exploitatie (5.2), die van investeringen en verkoop (5.3) en de financiering (5.4). Daarna wordt de balans toegelicht (5.5). De risico's worden apart behandeld (5.6). Een gevoeligheidsanalyse geeft inzicht in de gevolgen van een afwijkende ontwikkeling van inflatie en rente en een hoger investeringsprogramma (5.7), waarna het toezicht (5.8) het hoofdstuk afsluit.

5.1 Algemeen beeld

Na 2010 ontwikkelde de financiële positie van de sector zich positief. Ieder jaar werd, met uitzondering van 2012[24], een positief jaarresultaat geboekt en nam de solvabiliteit toe.
Dit is een gevolg van een meer marktconform huurbeleid, de gedaalde rente, een betere beheersing van bedrijfslasten en een terughoudend investeringsbeleid.

In 2014 stegen de **huurinkomsten** per corporatiewoning met 5,7 procent. Deze stijging is een gevolg van het inkomensafhankelijke huurbeleid, de huurharmonisatie bij het opnieuw verhuren van vrijgekomen woningen, en de kwalitatieve verbetering van de voorraad door sloop en nieuwbouw. Voor de periode 2016-2019 rekenen corporaties in hun prognose (DPI 2015-2019) met een gemiddelde jaarlijkse huurstijging van 2,8 procent per jaar. De verwachte inflatie voor deze periode is 2,0 procent. De prognoses kunnen worden bijgesteld door de regels voor passend toewijzen die in 2016 van kracht zijn geworden en het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt. In de doorrekening van het financieel meerjarenperspectief gaat de AW voorzichtigheidshalve uit van een huurstijging van 2,0 procent vanaf 2016 tot en met 2024.

Kader 1: Waarderingsgrondslag balans en resultatenrekening
Corporaties konden tot en met 2015 hun bezit op de volgende manieren waarderen:

- Historische kostprijs
- De bedrijfswaarde; deze is gebaseerd op de contante waarde van toekomstige kasstromen uit de verhuurexploitatie van het bezit, op basis van het beleid van de corporatie en uitgaande van de continuering van de verhuur van het vastgoed tot het einde van de (economische) levensduur.
- De marktwaarde in verhuurde staat. Dit is het geschatte bedrag, waarvoor een object op de taxatiedatum kan worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper (niet zijnde de huurder). Hierbij wordt uitgegaan van een marktconforme en zakelijke transactie, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang handelen. De marktwaarde wordt gebaseerd op het lopende huurcontract en de leegwaarde van de woning, wanneer deze vrijkomt. Corporaties dienen de raming van de marktwaarde van hun bezit vanaf verslagjaar 2016 verplicht te baseren op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- De keuze van de waarderingsgrondslag werkt door in de resultatenrekening. Het saldo daarvan is het jaarresultaat op historische kostprijs, bedrijfswaarde resp. op marktwaarde. Op grond van de nieuwe Woningwet verantwoorden corporaties zich vanaf verslagjaar 2016 op marktwaarde, en leveren corporaties in 2016 over verslagjaar 2015 een waardering op marktwaarde in het kader van de dVi.

Vooruitlopend op de overgang van de sector naar marktwaarde hanteert de Autoriteit Woningcorporaties (AW)[25] vooralsnog twee verschillende grondslagen voor waardering van bezittingen en schulden op de balans voor de sector:

- De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde, waarbij de door de corporaties opgegeven bedrijfswaarde het uitgangspunt is. De Aw brengt correcties aan op o.a. de waardering van de verkoopportefeuille, huurstijging en onderhoudslasten, om uniforme uitgangspunten te verkrijgen.
- Bij de marktwaarde in verhuurde staat neemt de AW de marktwaarde over van corporaties die nu al waarderen tegen marktwaarde. Voor de overige corporaties schat

[24] Het negatieve resultaat in 2012 ontstond omdat de verhuurderheffing voor het eerst werd ingerekend in de meerjarenraming (en dus de waardering van het vastgoed). In de raming van huuropbrengsten en bedrijfs- en onderhoudslasten werd dit effect niet gecompenseerd.

[25] In dit hoofdstuk wordt aangesloten op de begrippen en definities van de Aw.

de AW de marktwaarde op basis van een aantal portefeuille kenmerken. De maatschappelijke inzet van corporaties leidt mede tot het verschil tussen de marktconforme niveaus van huur en onderhouds- en beheeruitgaven en de bij het corporatiebeleid te realiseren huuropbrengsten en onderhouds- en beheeruitgaven. Daarnaast zijn mogelijke inefficiënties ook verantwoordelijk voor dit verschil.

De **netto-exploitatiekasstroom** na rente en overheid (belastingen en subsidies) kwam in 2014 uit op € 1.348 per verhuureenheid, een daling met 13 procent ten opzichte van 2013. De daling was het gevolg van de verhuurderheffing: deze nam toe van € 17 naar € 456 per verhuureenheid. Corporaties compenseerden de helft van deze lastenstijging door extra huurinkomsten en een gematigde ontwikkeling van onderhoudslasten en netto-bedrijfslasten. Wel daalde per saldo de rentedekkingsgraad in 2014, tot 1,71 (zie tabel 5.1.1). Deze lag boven de norm van 1,4 die de Autoriteit woningcorporaties voor individuele corporaties aanhoudt. Uit de prognoses van de gezamenlijke corporaties blijkt dat de ICR en DSCR (zie kader 2) na 2014 stijgen. Dit ligt mede aan de lagere rente-uitgaven die de corporaties verwachten.

Tabel 5.1.1 Rentedekkingsgraad woningcorporaties 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
ICR	1,79	1,8	1,85	1,83	1,71

Bron: dVI (bewerking Aw)

Het over 2014 behaalde volkshuisvestelijke **jaarresultaat** (zie kader 1) bedroeg € 1,2 miljard. In bijlage 2 is de resultatenrekening opgenomen. Het resultaat is hiermee weer genormaliseerd ten opzichte van 2013, toen de waardestijging van de woningvoorraad het resultaat sterk verhoogde. Deze waardestijging was een gevolg van het inrekenen van een huurbeleid met inkomensafhankelijke boveninflatoire huurstijgingen in de eerste vijf jaar van de exploitatieperiode.
Het jaarresultaat 2014 werd positief beïnvloed doordat de netto opbrengst van verkoop van bestaand bezit in 2014 sterk toenam en de verliezen op commerciële activiteiten afnamen.

Wanneer het bezit wordt gewaardeerd tegen marktwaarde bedroeg het jaarresultaat over 2014 € 3 miljard. Het aantrekkende herstel op de koopwoningmarkt droeg bij aan de waardering van het corporatiebezit.

De **solvabiliteit** op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde liep in 2014 op tot 33 procent (2010: 27 procent). De norm op sectorniveau is 25 procent. De solvabiliteit op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is na 2012 verbeterd door de hogere gerealiseerde en verwachte huurstijging, de gematigde ontwikkeling van de exploitatiekosten, de lage rente en het beperken van (onrendabele) investeringen. De solvabiliteit op basis van marktwaarde toonde een meer gelijkmatig verloop.

Tabel 5.1.2 Bedrijfsresultaat woningcorporaties 2010-2014

x € 1 mln.	2010	2011	2012	2013	2014
Op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	1.500	1.930	-1.424	12.527	1.205
Op basis van marktwaarde	onb	onb	onb	1.497	2.999

Bron: dVI (bewerking Aw)

Tabel 5.1.3 Solvabiliteit woningcorporaties 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (uitgangspunten AW, huurstijging 2%)	27,2%	27,7%	25,0%	31,7%	33,0%
Op basis van marktwaarde	onb	onb	57,0%	57,4%	57,9%

Bron: dVI (bewerking Aw)

Het **investeringsniveau** van de corporaties uit 2011 (€ 8 miljard) nam af tot € 5,5 miljard in 2014. Uit een peiling onder corporatiebestuurders[26] kwam naar voren dat investeringen zijn uitgesteld, in reactie op de onzekerheid rond de crisis op de woningmarkt, de invoering van de verhuurderheffing en de heroriëntatie op de kerntaken van de sector. Uit de meest recente prognoses blijkt overigens niet dat de lagere investeringen van de afgelopen jaren zullen worden gecompenseerd.

In 2013 en 2014 kon het investeringsprogramma voor een groeiend deel worden gefinancierd vanuit de netto operationele kasstromen en de opbrengst van woningverkopen. Deze namen toe door de huurstijging en de reductie van bedrijfslasten en onderhoudsuitgaven. Hoewel de netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid in 2014 lager was dan eerdere jaren, kon de sector toch netto aflossen op de leningen. De nominale schuldpositie van de sector bedroeg eind 2013 € 88,9 miljard. Deze nam in 2014 met € 1,5 miljard af tot € 87,4 miljard.

Kader 2	Toelichting Financiële ratio's
Rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio, ICR)	De Interest Coverage ratio (ICR) geeft inzicht in welke mate kasstromen uit de directe exploitatie toereikend zijn om de rentelasten te kunnen dragen. Dit is de kasstroom voor rente gedeeld door de gecorrigeerde rente-uitgaven.
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	De DSCR geeft inzicht in welke mate kasstromen uit de directe exploitatie toereikend zijn om rente en (genormeerde) aflossingen te kunnen dragen. Dit is de kasstroom voor rente gedeeld door de gecorrigeerde rente-uitgaven en de genormeerde aflossing tezamen.
Loan to Value (LTV)	De waarde van de leningen gedeeld door de waarde van het onderpand.
Solvabiliteit	De waarde van het eigen vermogen ten opzichte van de totale waarde van de bezittingen.

5.2 Kasstromen exploitatie

Huuropbrengsten
De totale huursom nam toe van € 13,9 miljard in 2013 tot € 14,6 miljard in 2014 (+ 5 procent). In 2014 stegen de huurinkomsten per verhuureenheid met 5,9 procent en bedroeg de gemiddelde maandhuur € 497 per woning. Voor de periode 2016-2019 rekenen corporaties met een gemiddelde jaarlijkse huurstijging van 2,8 procent. De maandhuur komt hierdoor in 2019 gemiddeld op € 569.
In het sectorbeeld 2015 rekent de Aw bij de doorrekening van het financiële meerjarenperspectief vanaf 2016 met een huurstijging gelijk aan de door het CPB verwachte inflatie van 2,0 procent. Door de invoering van de passendheidsnorm in 2016 en het huurbeleid volgens het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt kunnen de prognoses worden bijgesteld. Deze wet biedt de mogelijkheid voor een huursomstijging van inflatie plus 1 procent. Een hogere huurstijging voor hogere inkomens is mogelijk indien de opbrengst wordt gebruikt voor extra investeringen. In het in 2016 te verschijnen sectorbeeld 2016 zal de meest recente inflatieprognose van het CPB worden gehanteerd.

Netto exploitatiekasstroom per woongelegenheid
Door de stijgende huren en de gematigde groei van de operationele lasten steeg de netto-exploitatiekasstroom voor rente en belasting en verhuurderheffing naar € 3.247 per verhuureenheid (+10,8 procent) (tabel 5.2.1). Met deze stijging kon de sector een groot deel opvangen van de gestegen verhuurderheffing. Na verrekening van rente-uitgaven en de verhuurderheffing bedroeg de netto-exploitatiekasstroom in 2014 € 1.348 per verhuureenheid. Dit was 13,2 procent lager dan in 2013. Voor 2015-2019 verwachten de corporaties dat de gemiddelde netto-exploitatiekasstroom na rente en overheid stijgt. Dit is mede een gevolg van lagere rente-uitgaven.

[26] Aedes corporatiebarometer, januari 2016

Tabel 5.2.1 Netto exploitatiekasstroom per verhuureenheid 2013-2014, in €

	2013	2014
Huur	5.575	5.907
Af: netto bedrijfslasten	-1.365	-1.329
Af: onderhoudslasten*	-1.270	-1.323
Af: erfpacht	-9	-8
Netto exploitatiekasstroom voor rente en overheid	2.932	3.247
Af: rente-uitgaven	-1.484	-1.489
Af: verhuurdersheffing	-17	-456
Af: vennootschapsbelasting	25	-22
Renteontvangsten	83	60
Overheidsbijdragen	13	8
Netto exploitatiekasstroom na rente en overheid	1.552	1.348

*) incl. onderhoudslasten ten lasten van personeelslasten en andere kasstromen. Bron AW

Bedrijfslasten en onderhoudsuitgaven
De AW laat zien dat corporaties in 2014 per verhuureenheid 2,6 procent minder uitgeven aan de netto-bedrijfslasten[27] dan in 2013 en 4,2 procent meer aan onderhoudslasten. Netto-bedrijfslasten én onderhoudslasten samen stegen 0,6 procent, maar minder dan de inflatie (1 procent in 2014). De reële lasten daalden hiermee. De netto bedrijfslasten bestaan uit personeelskosten en overige bedrijfslasten (zoals verzekeringen, zakelijke lasten en ICT), na correctie voor hiermee samenhangende opbrengsten (geactiveerde productie, overige bedrijfsopbrengsten en vergoedingen voor o.a. servicekosten die worden ontvangen van huurders)

Aedes wijst erop dat de ongeharmoniseerde totale bedrijfslasten in 2014 wel stegen. Dit komt door de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Daarvan was de verhuurderheffing de grootste post. Deze steeg van € 45 miljoen in 2013 naar € 1,139 miljard in 2014 (€ 456 euro per verhuureenheid). Daarnaast ging het om saneringsheffing, onroerende zaakbelasting en overige heffingen.

De lagere netto bedrijfslasten per verhuureenheid zijn vooral veroorzaakt door lagere personeelslasten. Het personeelsbestand van de corporaties kromp met ruim 1.600 fte ten opzichte van 2013. In vergelijking met 2010, toen het aantal fte in de sector het hoogste was, zijn er ruim 3.700 fte minder. Het gemiddeld aantal verhuureenheden per fte steeg in 2014 tot 100 (2010: 87).

Tussen 2015 en 2019 zet de reële lastendaling door. Volgens de prognoses van de corporaties stijgen de onderhoudslasten én bedrijfslasten per verhuureenheid tot en met 2019 samen met nog 7,8 procent. Dat is minder dan de cumulatieve inflatieverwachting van 9,3 procent die de Aw hanteert. De reële lastenbeperking is vooral toe te schrijven aan de netto-bedrijfslasten. De corporaties verwachten dat deze per verhuureenheid in 2019 slechts 3,1 procent hoger liggen dan in 2014.

Hieronder worden de geharmoniseerde niet beïnvloedbare bedrijfslasten uit de Aedes Benchmark vergeleken tussen woningcorporaties van verschillende grootteklassen (tabel 5.2.2). De lasten zijn gezuiverd voor posten die niet beïnvloed kunnen worden, zoals de verhuurderheffing. De hoogste bedrijfslasten komen in 2014 voor bij de kleinste corporaties. In 2013 hadden de grootste corporaties nog de hoogste bedrijfslasten. Zij hebben hun bedrijfslasten het meest omlaag gebracht, met € 141 euro per verhuureenheid.

---

[27] Bruto bedrijfslasten minus vergoedingen, overige bedrijfsopbrengsten en geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Tabel 5.2.2 Bedrijfslasten per verhuureenheid naar grootteklasse van corporaties 2013-2014, in €,

	2013	2014
XL	1065	924
L	1021	932
M	1003	909
S	989	916
XS	950	958
XXS	1070	1037
gemiddeld		925

*) incl. onderhoudslasten ten lasten van personeelslasten en andere kasstromen.

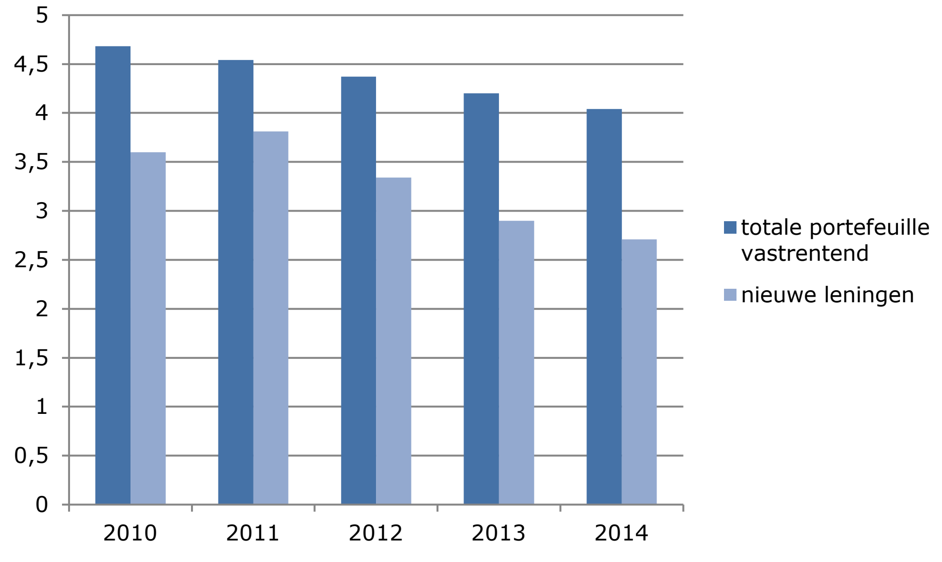
Bron: Aedes benchmark 2014-2015

De corporaties besteedden tussen 2009 en 2014 minder aan onderhoud (-10 procent). De trend van dalende onderhoudsuitgaven wordt naar verwachting omgebogen. In 2015 is naar verwachting € 3,5 miljard uitgegeven in onderhoud (2014: € 3,2 miljard). Dit bedrag neemt toe tot € 3,65 miljard in 2019.
De uitgaven voor instandhouding van het bezit (onderhoud en verbeterinvesteringen) hangen volgens de Aedes benchmark samen met de financiële spankracht van de corporaties. Corporaties die op de WSW-kengetallen bovengemiddeld scoren gaven in 2014 per verhuureenheid ca € 1.940 aan onderhoud en verbetering uit, dat was € 450 meer dan corporaties die onder de WSW grenzen scoren.

Rentelasten en liquiditeitsrisico's
De betaalde rente in 2014 bedroeg € 3,7 miljard op kasbasis. In de resultatenrekening op marktwaarde waren de rentelasten ca € 0,5 miljard hoger als gevolg van de waardeveranderingen bij agioleningen, welke volgens de regels van de Raad van de Jaarverslaggeving als rentelast dienen te worden geboekt. In de resultatenrekening op marktwaarde is verder een verlies van € 539 miljoen op derivaten opgenomen, veroorzaakt door de daling van de marktrente.

De gemiddelde betaalde rente over de kort- en langlopende schulden (zowel vaste als variabele rente) bedroeg in 2014 4,08 procent. De rente voor nieuwe leningen met vaste rente nam af tot 2,71 procent (figuur 5.2.2). Gemiddeld daalden de rentekosten als gevolg van de gedaalde rente op de kapitaalmarkt. De looptijd van nieuw afgesloten leningen was in 2014 gemiddeld korter dan in 2013 (15 jaar in 2014 versus 19 jaar in 2013). De duration (de gewogen gemiddelde looptijd) van de geborgde leningportefeuille, die een indicator is voor de rentegevoeligheid, is ca 12 jaar.

Figuur 5.2.2 Betaalde rente op totale leningenportefeuille en nieuwe leningen, in procenten



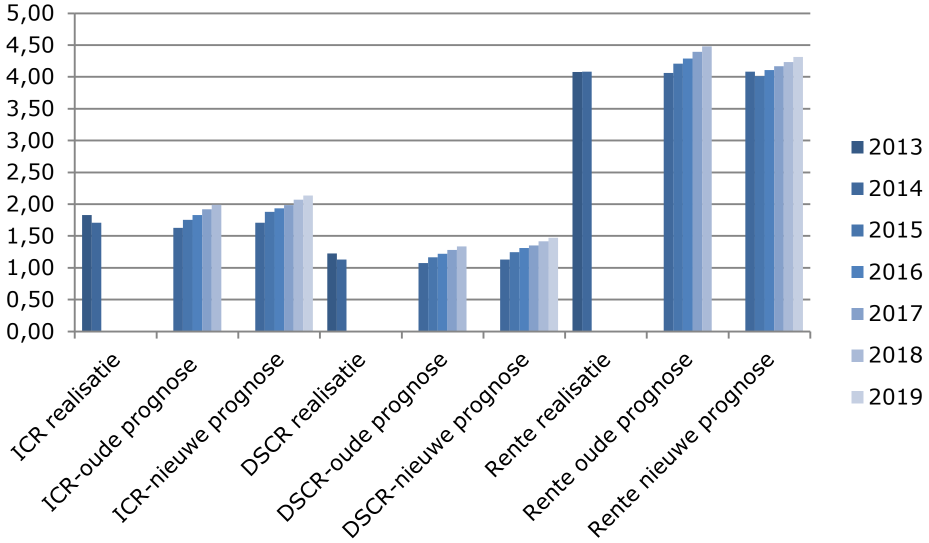
Bron:WSW Jaarverslag 2014

De ICR en DSCR op sectorniveau lagen in 2014 op respectievelijk 1,71 en 1,21 (figuur 5.2.3). Dat was hoger dan de norm van 1,4 respectievelijk 1,0 die voor individuele corporaties geldt. Voor de periode 2015 tot en met 2019 verwacht de sector dat de netto-exploitatiekasstroom (na rente en

belasting) gemiddeld per verhuureenheid, weer zal groeien. De toename is het gecombineerde effect van een beperkte huurstijging, een gematigde ontwikkeling van netto-bedrijfslasten en onderhoudslasten, en lagere rente-uitgaven. In samenhang hiermee stijgen de sectorale ICR en DSCR en nemen liquiditeitsrisico's af.

Niet alle afzonderlijke corporaties voldeden aan de normen. In 2014 hadden negen corporaties een ICR onder de norm van 1,4, en 58 een DSCR onder de norm van 1,0. Dat is niet per se zorgwekkend. In de individuele financiële beoordeling kijkt de Aw bij deze kengetallen ook naar de verwachte ontwikkeling in de prognoseperiode, en volgt de AW of het herstel ook wordt gerealiseerd.

Figuur 5.2.3 Ontwikkeling en verwachting rentepercentage, ICR en DSCR (2013-2019)



Bron: Aw, sectorbeeld 2015

Leefbaarheid
De uitgaven aan leefbaarheid (inclusief personeelslasten, zoals de huismeester) daalden van € 273 miljoen in 2013 naar € 242 miljoen in 2014. Per DAEB-woongelegenheid ging het om een daling van € 117 naar € 105 (tabel 5.2.3).
De omvang van leefbaarheiduitgaven hing samen met de omvang van de corporatie. De grootste corporaties (meer dan 25.000 woningen) gaven gemiddeld drie keer zoveel uit aan leefbaarheid (per DAEB-woongelegenheid) als de kleinste (minder dan 1.000 woningen)(tabel 5.2.4)

Tabel 5.2.3 Leefbaarheiduitgaven door corporaties (2013-2014)

Leefbaarheiduitgaven	2013	2014
Volume inclusief personeelslasten (miljoenen euro's)	273	242
Uitgaven per woongelegenheid (euro's)	112	101
Uitgaven per DAEB-woongelegenheid (euro's)	117	105

Bron: dVi (bewerking BZK)

Tabel 5.2.4 Uitgaven aan leefbaarheid en gemiddeld aandeel personeelslasten in euro per DAEB-woongelegenheid per jaar (exclusief verbindingen) naar grootte van de corporatie, 2014[28]

Aantal verhuureenheden	Leefbaarheid (€)	% personeelslasten
<1.000	40	18%
1.000-2.500	52	36%
2.500-5.000	71	32%
5.000-10.000	93	48%
10.000-25.000	122	51%
>25.000	123	34%
Totaal	105	42%

Bron: dVi

5.3 Kasstroom investeringen en verkoop

De investeringen van corporaties in de woningvoorraad zijn na 2011 gedaald (tabel 5.3.1). Oorzaken waren, volgens een enquête van Aedes onder bestuurders de effecten van de crisis op de woningmarkt, de onzekerheid voorafgaand aan de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en de verhuurderheffing[29]. De aandacht van corporaties was afgelopen jaren sterk gericht op de afbouw van risicovolle activiteiten, afslanking van de organisatie en beheer van de bestaande voorraad.
De verkoop van huurwoningen droeg positief bij aan het financieel resultaat (tabel 5.3.2). Met de opbrengst konden (onrendabele) investeringen in nieuwbouw en verbetering worden gefinancierd.

Tabel 5.3.1 Investeringen in miljoenen 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Investeringen *	7.500	8.000	7.600	6.600	5.500
Waarvan woningverbetering	1.300	1.300	1.500	1.400	1.500

Bron: ABF rapporten dPi op basis van kasstroominformatie *) De investeringen betreffen nieuwbouw, renovatie, grondaankoop en woningaankoop. Exclusief onderhoud.

Tabel 5.3.2 Verkoop huurwoningen naar aantallen en resultaat 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal verkochte huurwoningen (buiten de sector)	15.500	18.100	14.791	16.680	22.905
Resultaat uit verkoop(bruto) x € 1 Mln.	1.228	1.093	1.095	1.218	1.766

Bron: Aw, ABF

Het aantal huurwoningen dat zonder korting is verkocht nam in 2013 toe. Deze stijging zette in 2014 door. 70 procent werd zonder korting verkocht. Van de woningen die wel met korting zijn verkocht is de meerderheid verkocht met een korting van ten hoogste 10 procent. Het aandeel woningen dat met meer dan 20 procent korting is verkocht is de laatste jaren sterk gedaald. Aan de korting waren meestal voorwaarden verbonden in het kader van regelingen zoals Koopgarant.
56 procent van de verkochte woningen waren betaalbare woningen, met een huurprijs tussen de kwaliteitkortingsgrens en de aftoppingsgrens. In vergelijking met 2013 was het aandeel van de goedkope huurwoningen in de verkoop hoger: 19 versus 16 procent. 10 procent had een huur boven de huurtoeslaggrens. Dit aandeel is al een aantal jaren stabiel.

Ontwikkeling stichtingskosten nieuwbouw en onrendabele top
De stichtingskosten per sociale nieuwbouwwoning daalden tussen 2010 en 2013. Oorzaak: een grotere focus op betaalbare en veelal ook kleinere woningen. Ook de ontspannen bouwmarkt hielp mee (tabel 5.3.3). In 2014 namen de bouwkosten weer toe.

---

[28] De verantwoording van de personeelslasten is afhankelijk van de werkzaamheden die de werknemer verricht. Deze werkzaamheden bepalen in hoeverre de loonkosten moeten worden gedekt uit het leefbaarheidsbudget en in hoeverre zij aan andere posten worden toegewezen, zoals onderhoud, klachtenafhandeling of servicekosten.
[29] Corporatiemonitor 2016 Aedes

Tabel 5.3.3 Stichtingskosten huurwoningen, gemiddeld per woning (DAEB)

X € 1.000	2010	2011	2012	2013	2014
	168	165	166	145	156

Bron: Corpodata, dPi

De bedrijfswaarde van een nieuwbouwhuurwoning is de contante waarde van de kasstromen gedurende de exploitatieperiode van 50 jaar, uitgaande van een exploitatie als sociale huurwoning. Daarbij worden parameters voor onder meer huurstijging, inflatie en rente gehanteerd. Bij sociale huurwoningen is de bedrijfswaarde lager is dan de investering. De afgelopen jaren was de bedrijfswaarde ca 33 procent lager dan de investering[30]. Het percentage onrendabel (volgens de uitgangspunten van de AW) was de afgelopen jaren stabiel.

Nieuwbouwwoningen werden de afgelopen jaren veelal verhuurd voor een huurprijs tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens. Door de invoering van de passendheidsnorm in 2016 kiezen corporaties er naar verwachting vaker voor woningen – zowel bestaande als nieuwe – aan te bieden met een huur onder de aftoppingsgrens. Om bij deze lagere huur de onrendabele top te stabiliseren, moeten de investeringskosten worden verlaagd met € 10.000 à 17.000 per woning (hoge versus lage aftoppingsgrens). Toepassing van nieuwe huisvestingsconcepten (kleinere en energiezuinige woningen) en nieuwe aanbestedingsvormen (design and build, contracteren onderhoud voor langere periode) kan bijdragen aan het beperken van de onrendabele top.

Minder verlies op commerciële activiteiten (koop en dure huur)
In 2014 daalde het verlies op koopwoningen en deelnemingen tot € 33 miljoen. In 2013 verloren de corporaties hier nog € 170 miljoen op. De belangrijkste oorzaken voor het geringere verlies zijn de afwaarderingen die al eerder werden genomen op project- en grondposities, de afname van de omvang van de commerciële activiteiten en het voorzichtige herstel van de koopwoningmarkt.

Tabel 5.3.4 Commerciële activiteiten

x € 1 mln.	2013	2014
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-55	-10
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-53	13
Resultaat deelnemingen	-62	-36
Saldo commerciële activiteiten	-170	-33

Bron: AW

In 2014 waren de corporaties minder actief met de nieuwbouw van koopwoningen. Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling bedroeg - € 10 miljoen (2013: - € 55 miljoen). De verliezen ontstonden omdat projecten die voor de crisis waren gestart, bij oplevering niet voor de verwachte prijs konden worden verkocht. Het verlies nam af doordat in totaal minder nieuwbouwwoningen werden verkocht (circa 3.000, tegen 3.850 in 2013). Ook werd bij deze verkopen minder korting gegeven. Het aantal nieuw opgeleverde koopwoningen halveerde, van circa 3.100 in 2013 naar 1.500 in 2014.
Door de aantrekkende markt steeg in 2014 de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop (+ € 13 miljoen). Deze niet-gerealiseerde waardeverandering compenseerde een klein deel van de verliezen die in eerdere jaren werden genomen op deze portefeuille, toen de markt tegen zat.

Commerciële activiteiten van corporaties verlopen vaak via deelnemingen. Het resultaat op deelnemingen bedroeg in 2014 - € 36 miljoen (2013: - € 62 miljoen). Eerdere afboekingen op project- en grondposities in de verbindingen ondersteunden dit resultaat. Ook de betere woningmarkt verminderde de verliezen.

5.4 Kasstroom financieringsactiviteiten

Een kasstroomoverzicht maakt inzichtelijk hoe corporaties hun investeringen financieren. Hierin worden de veranderingen in de kaspositie toegedeeld aan operationele activiteiten (verhuur en exploitatie), investeringsactiviteiten (inclusief verkoop), en financieringsactiviteiten (tabel 5.4.1). Het kasstroomoverzicht geeft ook aanwijzingen of de sector functioneert als een revolverend fonds. Daarvan is sprake als de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op peil kan worden

[30] Volkshuisvestelijke voornemens corporaties 2015-2019 ABF Research 2015

gehouden doordat de opbrengsten uit verkoop en verhuur voldoende ruimte bieden voor de benodigde investeringen, terwijl de financiële kengetallen stabiel binnen de veilige zone blijven. Bij de beëindiging van de objectsubsidies midden jaren negentig is beoogd dat de sector als een revolverend fonds zou gaan functioneren.

Tabel 5.4.1 Kasstroomoverzicht 2013-2014

In € miljoenen, + = toename kassaldo	2013	2014
Operationele activiteiten	+3.162	+2.685
(des-) Investeringsactiviteiten	-3.018	-1.297
Financieringsactiviteiten	+527	-1.405
Totaal (mutatie kaspositie)	+670	-17

Bron: Aw Sectorbeeld 2015

De operationele kasstroom nam in 2014 af door de verhoging van de verhuurderheffing. De uitgaande investeringskasstroom liep terug, door lagere investeringen en meer verkoopopbrengsten. Het positieve saldo van operationele activiteiten en investeringen werd gebruikt om leningen af te lossen, zoals blijkt uit de negatieve kasstroom financieringsactiviteiten.

Omdat corporaties geen winst nastreven kunnen positieve resultaten worden ingezet voor de wettelijk opgedragen sociale taak. Verkoopopbrengsten kunnen, na aftrek van de aflossing van de gemiddelde schuld, bijvoorbeeld worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw en renovatie. In 2014 kon door verkoop van één woning ruim één nieuwbouwwoning worden bekostigd: de boekwinst per verkochte huurwoning bedroeg circa € 70.000 [31], terwijl de onrendabele top per nieuwbouwwoning circa € 50.000 [32] groot was.

Kijkend naar de toekomst: in het basisscenario van de Aw voor 2015-2024 bedraagt de totale operationele kasstroom circa € 38 miljard. De verkoop van vastgoed levert € 23 miljard op. Hieruit kunnen de investeringen van circa € 58 miljard worden betaald en kan de leningenportefeuille worden verkleind. De solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijke waarde neemt in het basisscenario toe tot 41,7 procent in 2024. De ICR stijgt naar 2,16.

De resterende economische levensduur, die een indicatie geeft van de kwaliteit van de voorraad, neemt in het basisscenario in deze periode met twee jaar af, van 24 naar 22 jaar. In een scenario met 40 procent extra investeringen stabiliseert de resterende economische levensduur op 24 jaar. Na 2020 dalen de financiële parameters maar liggen in 2024 nog wel boven de normen van de Aw.

Voor de zomer van 2016 maakt het ministerie van BZK een investeringsindicator bekend. Hiermee krijgen gemeenten en huurders een indicatie van de investeringsruimte van een corporatie binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Dit instrument faciliteert het maken van prestatieafspraken op lokaal niveau.

31 Aw, Sectorbeeld 2015. Boekwinst op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde
32 Rapport Actualisatie Rendabel Sociaal Bouwen, Luijkx/ABF Research, 2015

5.5 Balans 31-12-2014

Tabel 5.5.1 Balans volkshuisvestelijk en naar marktwaarde (2012-2014)

	volkshuisvestelijke balans			marktwaardebalans		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
onroerende zaken in exploitatie	108.946	122.744	121.762	219.113	222.242	224.343
overige activa	20.556	20.029	19.718	21.660	20.262	20.066
totaal activa	**129.502**	**142.773**	**141.480**	**240.773**	**242.504**	**244.409**
eigen vermogen	32.439	45.256	46.642	137.359	139.082	141.632
voorzieningen	2.039	2.585	2.418	2.824	2.585	2.418
langlopende schulden	85.118	86.491	86.552	90.684	92.396	94.491
kortlopende schulden	9.906	8.441	5.868	9.906	8.441	5.868
totaal passiva	**129.502**	**142.773**	**141.480**	**240.773**	**242.504**	**244.409**
solvabiliteit	25,0%	31,7%	33,0%	57,0%	57,4%	57,9%

Bron: AW sectorbeeld 2015

Eigen vermogen

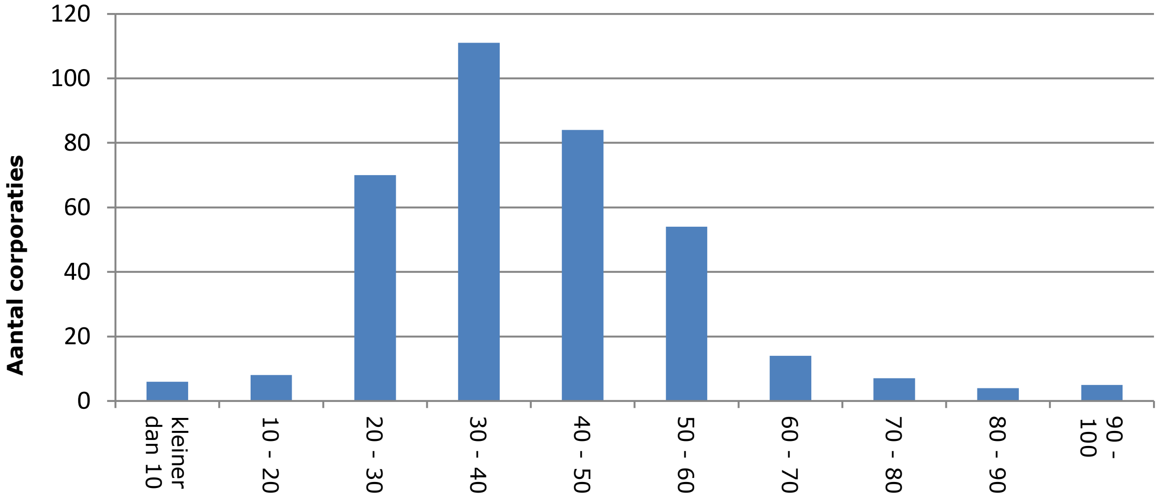
In de volkshuisvestelijke balans steeg de solvabiliteit de afgelopen jaren door het boveninflatoire huurbeleid en een terughoudend investeringsbeleid. De balans op basis van marktwaarde toont vanaf 2012 een stabieler niveau van solvabiliteit, in lijn met het verloop van de marktconforme huur- en lastenniveaus en de ontwikkeling van de leegwaarde.

De huurprijzen in de DAEB-portefeuille hoeven – gegeven de doelstelling van corporaties – niet marktconform te zijn. De verhuurexploitatie genereert daarom lagere kasstromen dan ten grondslag liggen aan de marktwaardebepaling, die vanaf 2016 verplicht is. Een deel van het eigen vermogen wordt daarom niet gerealiseerd: dit deel wordt daarom "beklemd" genoemd. Het beklemde deel van het eigen vermogen is groter naarmate de werkelijke huur verder onder de markthuur ligt. De beklemming maakt in eerste benadering volgens de Aw 20 procent van het eigen vermogen uit. De Aw bereidt een norm voor van het eigen vermogen op marktwaarde, exclusief de beklemming.

Het eigen vermogen en de solvabiliteit namen in 2013 en 2014 toe, door de gerealiseerde en ingerekende toekomstige huurstijgingen, de laag blijvende rente, de beheersing van de bedrijfs- en onderhoudslasten en het verminderen van de investeringen.

Enkele corporaties scoorden in 2014 bij de solvabiliteit onder de 20 procent ('matig') of 10 procent ('slecht') (figuur 5.5.1). Ultimo 2015 stonden 10 corporaties onder verscherpt toezicht van de Aw.

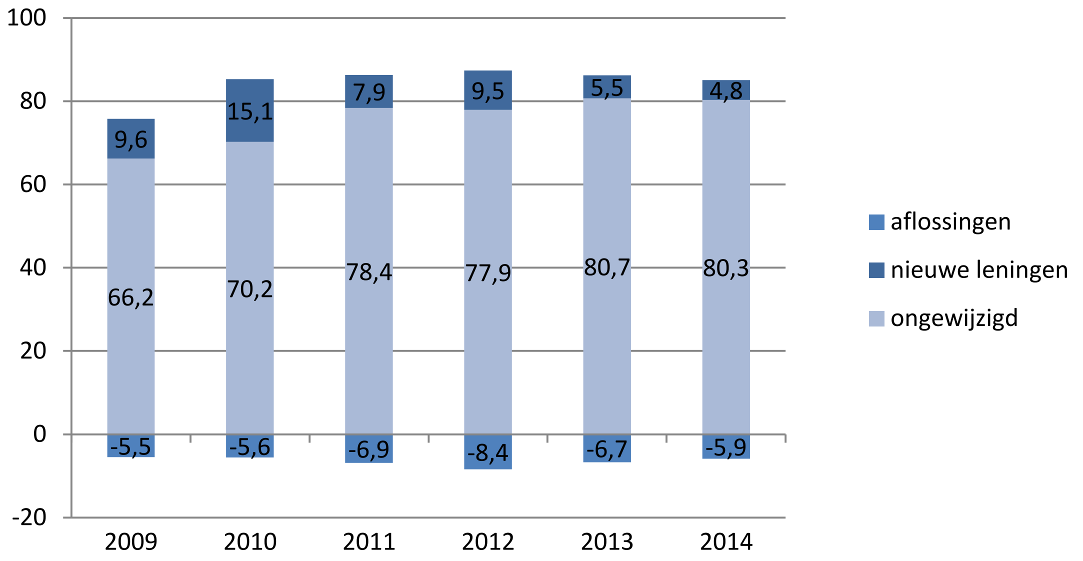
Figuur 5.5.1 Spreiding percentage solvabiliteit (volkshuisvestelijk) 2014



Bron: AW Sectorbeeld 2015

Leningenportefeuille
Sinds 2012 daalt het volume van de totale uitstaande geborgde leningen. De ontwikkeling van de door het WSW geborgde leningenportefeuille vanaf 2009 wordt geïllustreerd in figuur 5.5.2. Voor de jaren 2015-2019 wordt een verdere daling van de geborgde leningportefeuille met € 4,1 miljard verwacht, uitgaande van de voorgenomen investeringen[33].

Figuur 5.5.2 ontwikkeling geborgde leningenportefeuille 2009-2014 in miljard €[34]



Bron: WSW Jaarverslag 2014

De looptijd van nieuw afgesloten leningen was in 2014 gemiddeld korter dan in 2013 (15 jaar, tegen 19 jaar in 2013). Corporaties sloten 66 procent van deze leningen af tegen een vaste rente en 34 procent tegen een variabele rente. De gemiddelde rente van nieuw afgesloten leningen met een vaste rente was in 2014 2,71 procent.

Na 2012 is het aandeel van de sectorbanken (Bank Nederlandse Gemeenten en Nationale Waterschapsbank) in de nieuwe leningen afgenomen. Institutionele beleggers (verzekeraars, pensioenfondsen) namen een groeiend deel van de nieuwe leningen voor hun rekening (tabel 5.5.2). De oorzaken voor deze ontwikkeling, die ook zichtbaar is op de markt voor hypotheken, zijn de aangescherpte kapitaaleisen voor banken en de toenemende interesse van institutionele partijen voor woningfinanciering.

Tabel 5.5.2 marktaandeel financiële instellingen in nieuwe geborgde leningen (in procenten) 2010-2014

Soort instelling	2010	2011	2012	2013	2014
Sectorbanken	92	88,8	93,1	88,5	75,2
Algemene banken	5,1	5,3	0,7	2,1	0,6
Institutionele partijen	2,6	5,5	5,8	7,9	23,3
Gemeenten	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Overige	0,3	0,3	0,4	0,5	0,9

Bron: jaarverslag WSW 2014

[33] WSW trendanalyse 2015
[34] Kortlopende en langlopende leningen. Naast de door WSW geborgde leningen zijn er ook nog kleinere bedragen aan leningen met gemeentegarantie, en leningen zonder borging of overheidsgarantie.

Loan to Value
De Loan to Value (LTV) is de verhouding tussen de waarde van de schuld en de waarde van de woningen. De LTV wordt met drie verschillende waardebegrippen gemeten. De gunstige ontwikkeling van de solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde wordt weerspiegeld in een verbetering van de LTV op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De LTV op basis van leegwaarde en marktwaarde is in 2014 hoger dan in 2011, als gevolg van de negatieve ontwikkeling van leegwaarde en marktwaarde.
Op grond van de nieuwe Woningwet mag het bedrag aan geborgde leningen niet hoger zijn dan 50% van de leegwaarde (WOZ-waarde) van het corporatiebezit.

Tabel 5.5.3 Ontwikkeling Loan to Value 2011-2014

	2011	2014
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	75,1%	66,9%
Leegwaarde (WOZ)	24,4%	26,9%
Marktwaarde in verhuurde staat	35,1%	39,0%

Bron: Aw Sectorbeeld 2015

Rendement op DAEB en niet-DAEB
Bij de beoordeling van de solvabiliteit van de sector houdt de Aw rekening met het directe en indirecte rendement op het vastgoed. Naarmate het directe rendement uit huurinkomsten lager is, en een groter deel van het beoogde totale rendement wordt gerealiseerd door (onzekere) waardestijging, moet de ondergrens voor de solvabiliteit hoger zijn.

Het gemiddeld direct rendement bij DAEB-bezit kwam in 2014 uit op 2,8 procent. Circa 260 corporaties scoorden tussen de 2 en de 3,5 procent rendement. 15 corporaties haalde een direct rendement hoger dan 4,5 procent.
Het direct rendement in de niet-DAEB tak kwam uit op 3,8 procent. Het direct rendement in de marktsector (IPD index woningen, standing investments 2014) bedraagt 4,7 procent. Voor wat betreft het DAEB vloeit dit verschil voort uit de sociale taak van corporaties. Het rendement op niet-DAEB groeit naar verwachting op termijn toe naar het marktrendement.

De combinatie van een meer marktconform huurbeleid en een beperking van de beheer- en onderhoudslasten (tabel 5.5.4) kwam tot uiting in een afnemende verhouding marktwaarde /volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

Tabel 5.5.4 WOZ waarde en waarderatio's (2010-2014)

	2010	2011	2012	2013	2014
WOZ-waarde totale portefeuille (ultimo het jaar) (x € 1 miljoen)	364.549	353.292	335.628	327.144	325.283
WOZ-waarde per corporatiewoning (ultimo jaar) x € 1.000	154	148	141	137	137
Marktwaarde/ VHV-exploitatiewaarde	2,5	2,3	2,0	1,8	1,8

Bron: Aw Sectorbeeld

5.6 Risico's

De sector heeft te maken met een aantal onzekere factoren. Sommige zijn door de sector niet te beïnvloeden, zoals de hoogte van rente en inflatie (zie paragraaf 5.7). Een ander risico is het overheidsbeleid met betrekking tot de woningmarkt. De Autoriteit Woningcorporaties benadrukt in zijn sectorbeeld 2015 dat het evenwicht in de driehoek huurbeleid, verhuurderheffing en huurtoeslag van essentieel belang is voor de financiële positie van de corporatiesector. De nadruk op betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroep van beleid neemt toe. De speelruimte voor corporaties om door het huurbeleid extra inkomsten te genereren neemt hierdoor af.

In deze paragraaf wordt ingegaan op enkele bedrijfseconomische risico's verbonden aan specifieke balansposten: derivaten, woningen verkocht onder voorwaarden, en grondposities.

Derivaten
In 2012 heeft het ministerie van BZK de 'Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' opgesteld. Corporaties zijn aan diverse regels gebonden bij het aangaan van nieuwe derivatencontracten. Ook is een buffervereiste ingevoerd, waardoor de risico's op kastegenvallers als gevolg van verrekening van de marktwaarde van derivaten bij dalende rente (margin calls) zijn verminderd. Deze risico's worden periodiek gemonitord door de Aw met behulp van stresstesten. Verder hebben corporaties een inspanningsplicht om te werken aan het elimineren van toezichtbeperkende bepalingen in derivatencontracten. Corporaties hebben hiervoor een plan van aanpak ingediend bij de AW, die de voortgang monitort.

Verkocht onder voorwaarden
Corporaties hebben woningen verkocht onder voorwaarden (hierna: VOV), zoals Koopgarant of Koopcomfort. De woningen zijn in het verleden met een korting en onder voorwaarden verkocht, omdat corporaties het kopen van een woning aantrekkelijker wilden maken voor de huurders. Het eigenwoningbezit werd hiermee bevorderd. Daarnaast werd door de crisis minder 'regulier' verkocht. Door tussenvormen met kortingsregelingen konden de corporaties alsnog het vastgoed verkopen en extra kasstromen genereren. In veel gevallen ging de corporatie een terugkoopplicht aan, waardoor de woningen op de balans blijven staan. Dit saldo aan VOV-woningen heeft effect op de vermogensratio's. Ook zijn liquiditeitsrisico's mogelijk, omdat de corporatie op een willekeurig moment in de toekomst geconfronteerd kan worden met de verplichting van terugkoop. Indien teruggekochte woningen alsnog verkocht worden bestaat een vermogensrisico. Het herstel van de koopwoningmarkt heeft een gunstig effect op dit risico. De balanswaarde van de VOV-woningen bedroeg in 2014 circa € 6,3 miljard. Het aantal VOV-woningen bedroeg in 2014 50.501.

Grondposities
De omvang van de grondposities nam tussen 2010 en 2014 af met circa 34 procent (tabel 5.6.1). Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan afwaarderingen, daar waar de marktwaarde lager was dan de boekwaarde van de grond (koopprijs en geactiveerde plankosten). Ook hebben diverse woningcorporaties grondposities van de hand gedaan. Als gevolg van het herstel van de woningmarkt nemen de risico's op waardedaling van grondposities af.
Op grond van de nieuwe Woningwet hebben corporaties een verplichting om grond, waarvoor niet voorzien is dat er binnen 5 jaar op wordt gebouwd met minimaal 90% sociale huurwoningen, in de niet-DAEB onder te brengen.

Tabel 5.6.1 Grondposities (Inclusief grondposities in verbindingen)

	2010	2011	2012	2013	2014
Totale balanswaarde grondposities (x € mln.)	1.928	1.917	1.668	1.443	1.276

Bron: AW.

5.7 Gevoeligheidsanalyse voor rente, inflatie en investeringsprogramma

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijke toekomstige ontwikkeling aan de hand van het basisscenario en de gevoeligheidsanalyse voor de periode 2015-2024 die de AW in het sectorbeeld 2015 presenteert. Met een gevoeligheidsanalyse worden de effecten van afwijkende ontwikkelingen van rente en inflatie en een hoger investeringsprogramma onderzocht. Deze effecten worden afgezet tegen het basisscenario. In deze paragraaf worden de uitgangspunten van het basisscenario toegelicht, waarna afwijkingen ten opzichte van het basisscenario van de inflatie, de rente en de investeringen worden geschetst. In alle scenario's worden kasstromen contant gemaakt met een discontofactor van 5,0%[35]. De disconteringsvoet bestaat uit de gemiddelde rente op 10-jaars staatsobligaties op lange termijn (door Ortec becijferd op 4,25%) en de opslag die corporaties daarop betalen voor geborgde leningen en overige financieringskosten (0,75% gebaseerd op ervaringscijfers van het WSW).

[35] Het WSW heeft in overleg met de Aw in oktober 2015 de disconteringsfactor verlaagd van 5,25 procent naar 5,0 procent.

Uitgangspunten basisscenario
Het uitgangspunt voor het basisscenario is de prognose van de volkshuisvestelijke prestaties die corporaties hebben opgesteld[36]. Hierop past de Aw een aantal correcties toe.
De Aw heeft er vanuit voorzichtigheid voor gekozen om de huurverhoging vanaf 2016 gelijk te stellen aan de inflatie. Dit wordt toegelicht in tabel 5.7.1. Tabel 5.7.2 bevat de overige economische parameters die zijn gehanteerd voor het basisscenario.
In het basisscenario (tabel 5.7.3) worden in de periode 2015-2019 de door de corporaties opgegeven (des)investeringen overgenomen (19.200 nieuwbouwwoningen per jaar). Voor de periode 2020-2024 heeft Aw aannames gedaan die voortbouwen op de trend in de daaraan voorafgaande jaren.

Tabel 5.7.1 Huurstijging in dPI en basisscenario Aw (2015-2024)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2024
Opgave dPi (%)	2.58	2.83	2.97	2.64	2.61	2.00
Basisscenario (%)	2.58	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Verschil (%)	0.00	-0.83	-0.97	-0.64	-0.61	0.00

Tabel 5.7.2 Uitgangspunten basisscenario AW (in procent)

	Inflatie	Loonstijging	Korte rente	Lange rente	Markt huur	Onderhoud prijsstijging	Bouw-prijsstijging
2015	1.00	2.00	0.28	3.19	1.50	1.25	1.25
2016	2.00	2.50	1.26	3.70	2.00	2.50	2.50
2017	2.00	2.50	1.95	4.07	2.00	2.50	2.50
2018	2.00	2.50	2.43	4.34	2.00	2.50	2.50
2019	2.00	2.50	2.77	4.62	2.00	2.50	2.50
2020 en verder	2.00	2.50	3.55	5.00	2.00	2.50	2.50

Tabel 5.7.3 Investeringsprogramma in basisscenario en scenario extra investeringen (aantal woningen)

Investerings programma 2015-2024	Nieuw-bouw Huur	Verkopen van huurwoningen		Sloop van huur-woningen	Aankoop huur-woningen	Nieuw bouw Koop	Verbetering x € 1 miljard
		Individueel	Per Complex				
Basisscenario	192.000	-160.000	-20.000	-105.000	21.000	22.500	21,9
Scenario extra investeringen	274.500	-160.000	-20.000	-155.000	21.000	22.500	30,7
Verschil	82.500	0	0	-50.000	0	0	8,8

Scenario met lagere inflatie
De inflatie is in 2014 onder het streefniveau van de ECB uitgekomen en in de verkenning van het CPB (september 2015) wordt een verwachting voor 2015 en 2016 van rond de 1 procent uitgesproken. Het risico dat de inflatie (en daarmee de huurverhoging) op de middellange termijn achterblijft wordt in de variant met lagere inflatie bepaald. De aanname voor de huurverhoging wordt weergegeven in tabel 5.7.4.

Tabel 5.7.4 Huurverhoging in basisscenario en scenario met lagere inflatie (2015-2024)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2024
Basisscenario (%)	2.58	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Scenario lagere inflatie (%)	2.58	1.00	1.00	1.50	1.50	2.00
Verschil (%-punt)	0.00	-1.00	-1.00	-0.50	-0.50	0.00

Scenario met hogere rente
Om de rentegevoeligheid inzichtelijk te maken is een variant geanalyseerd waarin de reële rente (rente minus inflatie) op de middellange termijn hoger is ingeschat (tabel 5.7.5).

[36] dpi 2015-2019

Tabel 5.7.5 Rente in basisscenario en scenario met hogere rente

	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2024
Basisscenario (%)	3.19	3.70	4.07	4.34	4.62	5.00
Scenario hogere rente (%)	3.19	4.45	5.30	6.15	7.00	7.00
Verschil (%-punt)	0.00	0.75	1.23	1.81	2.38	2.00

Scenario extra investeringen

De resterende levensduur van de voorraad is een indicator voor de kwaliteit en de opbrengstpotentie van de voorraad. Dit is ook van belang voor de financiers en de borgstellers van de corporatieleningen. Deze levensduur wordt bepaald door de ouderdom van de woningen, de jaarlijkse veroudering en de investeringen in verbetering en vervanging. In het scenario met extra investeringen wordt de nieuwbouw-, sloop- en verbeteropgave in de DAEB-portefeuille met 40 procent verhoogd. Hierdoor blijft de resterende economische levensduur van de voorraad stabiel op 24 jaar, terwijl deze in het basisscenario terugloopt naar 22 jaar. De totale investeringsinzet in dit scenario is weergegeven in tabel 5.7.3.

Uitkomsten scenario's

In de scenario's met lagere inflatie, hogere rente of extra investeringen blijven de indicatoren ICR, DSCR en solvabiliteit binnen de veilige zone. Het verloop van de indicatoren wordt getoond in tabel 5.7.6.

Tabel 5.7.6 Uitkomsten gevoeligheidsanalyse; effecten in 2024

	ICR	DSCR	Solvabiliteit in procenten
basisscenario	2,16	1,36	41,7
hogere rente	1,71	1,15	37,9
lagere inflatie	1,97	1,23	36,6
extra investeringen	1,74	1,1	30,3
lagere inflatie en extra investeringen	1,61	1,01	25,1

Bron: Aw sectorbeeld

In een scenario met zowel lagere inflatie als extra investeringen komt de solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde op 25 procent. Dat is de sectorale ondergrens die de AW aanhoudt voor solvabiliteit. De sectornorm ligt boven de norm voor individuele corporaties omdat rekening wordt gehouden met de spreiding van corporaties rond het sectorgemiddelde. De ICR komt in 2024 op gemiddeld 1,61 en de DSCR op 1,01. Voor de ICR en de DSCR zijn geen sectorgrenzen vastgesteld, maar deze zullen in elk geval een stukje boven de individuele grenzen van 1,4 (ICR) respectievelijk 1,0 (DSCR) liggen, omdat rekening moet worden gehouden met een bandbreedte van individuele corporaties rondom het sectorgemiddelde. Op grond daarvan kan worden aangenomen dat een DSCR van 1,01 onder een eventuele sectornorm zal liggen. Een deel van de corporaties zou dan immers onder de individuele norm van 1,0 scoren of (ter voorkoming daarvan) al eerder minder zijn gaan investeren dan het scenario veronderstelt.

5.8 Interventies toezichthouder en oordeel WSW

Kader 3 Verticaal toezichtmodel Aw-WSW

Op het terrein van de volkshuisvesting houden twee organisaties zich bezig met de financiële discipline van woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt risicogericht publiek toezicht op woningcorporaties op grond van de Woningwet. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt financiële eisen aan woningcorporaties in het kader van de borging van geldleningen en monitort deze via een systeem van risicomanagement. Daarnaast is de publieke saneringstaak in mandaat bij het WSW belegd. Deze structuur vraagt om een nauwe samenwerking tussen Aw en WSW in hun optreden richting en beoordeling van corporaties. Het externe verticale toezicht door de Aw vanuit de wet en de meer horizontale disciplinering door het WSW vanuit de borg dienen elkaar te versterken, waardoor tevens binnen de sector zelf de prikkels worden vergroot om prudent met (sector)risico's om te gaan en deze te beheersen.
Naar aanleiding van het rapport van de commissie-Hoekstra en de Parlementaire Enquête Woningcorporaties zijn reeds stappen gezet om te komen tot een hechtere samenwerking tussen

Aw en WSW. Zo is een onderling informatieprotocol gesloten waarin is vastgelegd dat periodiek informatie wordt uitgewisseld en dat corporaties die onder verscherpt toezicht danwel bijzonder beheer staan in gezamenlijk overleg worden besproken. Beide organisaties hebben tevens de slag naar meer risicogericht toezicht gemaakt met een verbreding van gehanteerde risico-indicatoren, waardoor methodieken al beter aansluiten. Tegelijkertijd dienen zich als gevolg van de nieuwe Woningwet ook nieuwe uitdagingen aan voor de samenwerking tussen Aw en WSW. Denk met name aan de wijze waarop de verplichte scheiding daeb/niet-daeb en de wijze van vastgoedwaardering verwerkt worden in de methodieken van het publieke toezicht van de Aw respectievelijk het risicomanagement van het WSW. Het is van belang die verwerking zodanig vorm te geven dat deze ondersteunend is aan een hechtere samenwerking tussen Aw en WSW en ten goede komt aan corporaties door consistentere normen en lagere verantwoordingslasten.
Tegen deze achtergrond heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst beide partijen opdracht gegeven dit jaar "voorstellen te doen voor het vergroten van de consistentie tussen de door beide organisaties gehanteerde financiële normen, met als doel het totale risicowerk ten aanzien van corporaties te versterken en de administratieve lasten voor corporaties daarbij mee te wegen" (TK 2015-2016, 29 453, nr. 401). Toegezegd is dat de Tweede Kamer eind 2016 wordt geïnformeerd over de uitkomsten van dit traject.

Interventies toezichthouder
Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), die integraal toezicht houdt. Eerder waren de toezichttaken belegd bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de Inspectie Leefomgeving en Transport.

De financiële beoordeling door de Aw richt zich op zes toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie:
- kwaliteit financiële verantwoording;
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen;
- financieel risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen.

Het aantal interventies van de Aw nam in 2015 over de hele linie af (tabel 5.8.1).

Tabel 5.8.1 Interventies AW, naar aantal corporaties

	2014	2015
Geen interventie	307	324
Maatregelen	26	21
Verbeterplan	18	7
Herstelplan	13	12
Totaal	364	364

(Aantallen 2014 exclusief corporaties die door fusie in 2015 niet meer bestonden)
Bron:Jaarverslag ILT 2014

Corporaties met een herstelplan vallen altijd onder verscherpt toezicht, terwijl alle andere onder regulier toezicht vallen (dus ook die zonder interventie). Enkele corporaties met een herstelplan zijn tevens saneringscorporatie, maar de meeste niet. Op het moment van publicatie van deze Staat stonden nog 10 woningcorporaties onder verscherpt financieel toezicht.

In 2014 is bij diverse corporaties uit regio Amsterdam het verscherpt toezicht opgeheven. Opvallend veel corporaties uit de regio Amsterdam stonden de afgelopen jaren onder verscherpt toezicht. Een vrij agressieve ontwikkelstrategie in combinatie met matig financieel management en risicobeheer, lag hier veelal aan ten grondslag. Recent hebben deze corporaties ingegrepen in hun organisatie: de interne organisatie is verbeterd, de ontwikkelportefeuille is teruggeschroefd en de leningenportefeuille is naar beneden gebracht. Daarom kon het verscherpt toezicht worden opgeheven. [37].

[37] Jaarverslag CFV 2014

In 2014 vonden relatief veel interventies bij kleine corporaties plaats. Kleine corporaties hebben moeite om het vereiste niveau van professionaliteit in risicobeheersing te realiseren en worstelen met de nieuwe hogere eisen die aan bestuur van corporaties worden gesteld.

Oordeel WSW
De risicobeoordeling door WSW omvat een beoordeling van de huidige en toekomstige financiële positie van de corporatie (Financial Risk) aan de hand van de kengetallen voor solvabiliteit, ICR, DSCR, LTV en dekkingsratio[38]. Ook vindt een beoordeling van het bedrijfs- en managementmodel van de corporatie plaats (Business Risk). Beide beoordelingen leveren tezamen een risicoscore op per individuele corporatie. Aan deze risicoscore is een bepaalde kans verbonden dat een corporatie niet aan haar verplichtingen kan voldoen (kans op aanspraak). De risicoscore is door het WSW gecombineerd met de omvang van het geborgde volume (figuur 5.8.1). De kleur van een corporatie bepaalt de wijze van afhandeling van verzoeken van corporaties. Groen betekent gemakkelijke toekenning van borging, geel onder strengere voorwaarden en toezicht, en rood niet of alleen onder zeer strikte condities.

De meeste corporaties hadden in 2014 een risicoscore 'midden' (198 deelnemers), met een geborgde leningportefeuille van € 43,4 miljard. Alle 23 corporaties in de risicoscore 'hoog' vallen onder de aandacht van het Bijzonder Beheer van het WSW, waaronder twee saneringscorporaties.
Ultimo 2014 kregen 37 corporaties de aandacht van Bijzonder Beheer, ten opzichte van 16 corporaties in 2013. De toename is te verklaren door de nieuwe risicobeoordeling van WSW, met aangescherpte normen.

Figuur 5.8.1 Risicoclassificatie Corporaties door Waarborgfonds sociale woningbouw

Impact van aanspraak →

		geborgde schuld:		
	risicoscore:	categorie 1	categorie 2	categorie 3
kans op aanspraak ↑	hoog	18 deelnemers € 0,8 mld	4 deelnemers € 2,7 mld	1 deelnemer € 5,4 mld
	midden	143 deelnemers € 11,1 mld	50 deelnemers € 22,2 mld	5 deelnemers € 10,1 mld
	laag	104 deelnemers € 7,8 mld	29 deelnemers € 12,2 mld	8 deelnemers € 12,7 mld

[38] Restant geborgde schuld/waarde onderpand

6 Governance, rechtmatigheid en integriteit

Hoe worden corporaties bestuurd en gebeurt dat op een rechtmatige en integere wijze, daarover gaat dit laatste hoofdstuk. Bij het bestuur van corporaties wordt het begrip governance gebruikt. Dit omvat meer dan de besluitvorming alleen en gaat ook in op het normatieve kader waarbinnen besluiten worden genomen. Eerst wordt in paragraaf 6.1 ingegaan op de naleving van wet- en regelgeving, zoals getoetst door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Enkele resultaten worden hier alvast, in afstemming met de Aw, gepresenteerd. Daarna wordt in paragraaf 6.2 een overzicht gegeven van enkele governance-instrumenten en ondersteunende *tools* daarvoor die binnen de sector worden toegepast. In paragraaf 6.3 wordt beschreven hoe de governance van corporaties er voor staat. Op dit gebied is nog niet veel materiaal beschikbaar; er wordt vooral geput uit de visitatierapporten van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN). Ook wordt hier ingegaan op ontwikkelingen in de verantwoording van gegevens die de governance kunnen versterken. Paragraaf 6.4 gaat in op het oordeel van belanghebbenden van corporaties over het tot stand komen van de prestatieafspraken en hoe zij bij het beleid van de corporatie worden betrokken. Dit geeft weer hoe de verhoudingen tussen partijen op de lokale woningmarkt zich ontwikkelen.

6.1 Toezicht door Autoriteit woningcorporaties

In de herziene Woningwet zijn diverse bepalingen opgenomen die de governance van corporaties moeten versterken. De Aw houdt vanaf 1 juli 2015 integraal toezicht op alle woningcorporaties[39]. Specifiek voor de governance ziet de Aw pro-actief toe op een zorgvuldige bedrijfsvoering met voldoende *checks and balances*, een cultuur in de sector van soberheid en doelmatigheid, een goed functionerend intern toezicht en een goed functionerende verantwoording. De Aw kan zelfstandig ingrijpen bij woningcorporaties door een bestuurlijk gesprek aan te gaan doch ook door opleggen van een bestuurlijke boete, het geven van een aanwijzing aan een woningcorporatie, de aanstelling van een actieve of passieve toezichthouder en/of het opleggen van een dwangsom.

In overleg met de Aw worden hier enkele resultaten weergegeven met betrekking tot het toezicht door de Aw. Eerst wordt ingegaan op de individuele oordeelsbrieven van de Aw. Vervolgens wordt het meldpunt integriteit bij de Aw en de evaluatie van geschiktheid en betrouwbaarheidstoetsen (fit and proper) van bestuurders en commissarissen beschreven. Daarna wordt kort ingegaan op de salarissen van bestuurders en commissarissen in relatie tot de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt). Het toezicht hierop is vanaf 1 juli 2015 aan de Aw gemandateerd.

6.1.1 Oordeelsbrieven Autoriteit woningcorporaties

In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat de Aw onafhankelijk van het rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van alle woningcorporaties. De individuele oordeelsbrieven maakt de Aw jaarlijks openbaar. Tabel 6.1.1 geeft het aantal opmerkingen weer in de volkshuisvestelijke oordeelsbrieven van de Aw over het verslagjaar 2014. Van de 369 corporaties zijn er door de Aw bij 165 (45 procent) een of meer opmerkingen geplaatst bij de naleving van wet- en regelgeving, over het verslagjaar 2014. 117 corporaties kregen één opmerking. Verder waren er 31 corporaties met twee opmerkingen, negen met drie opmerkingen en acht corporaties met 4 of meer opmerkingen.
In tabel 6.1.2 staat een overzicht van de onderwerpen waarop de meest gemaakte opmerkingen betrekking hadden.

[39] Voor een overzicht van de taken van de Aw wordt verwezen naar het meerjarenplan 2016-2020 en de Visie Autoriteit woningcorporaties (beide van januari 2016), met in bijlage 1 van de Visie, de taken van de Aw volgens artikel 61 van de woningwet en in bijlage 2 de interventieladder.

Tabel 6.1.1 Opmerkingen in volkshuisvestelijke oordeelsbrieven Aw 2014

Opmerkingen Aw	Corporaties	%
Geen opmerkingen	202	55%
1 opmerking	117	32%
2 opmerkingen	31	8%
3 opmerkingen	9	2%
4 of meer opmerkingen	8	2%
Totaal	**369**	**100%**

Bron: Autoriteit woningcorporaties

Tabel 6.1.2 Soort opmerkingen in volkshuisvestelijke oordeelsbrieven Aw 2014

Soort opmerkingen Aw	aantal
Leningen dVi	43
Onderhoud/beheer derden	40
Verkoop AO/IC	26
Maximale commissariaten	22
Verkoop AO/IC vorig jaar	19
Personele verbindingen	18
Onafhankelijkheid intern toezicht	15
Aanbesteding maatschappelijk vastgoed	13
Totaal	**368**

Bron: Autoriteit woningcorporaties

Het totaal aantal opmerkingen in de oordeelsbrieven bedroeg 368. Het grootste aantal opmerkingen betrof leningen dVi (43) en onderhoud/beheer voor derden dVi (40). Vervolgens kwamen Verkoop AO/IC (26), Maximaal aantal commissariaten per commissaris dVi (22), Verkoop AO/IC vorig jaar (19), Personele verbindingen dVi (18), Onafhankelijkheid intern toezicht dVi (15) en Aanbesteding Maatschappelijk Vastgoed (13). De overige opmerkingen kwamen acht keer of minder voor. Over het verslagjaar 2014 worden in totaal vijf opmerkingen gemaakt over de bezoldiging (WNT). Bij deze opmerkingen wordt gevraagd om nadere informatie of verzoek om aanpassingen, waarbij wordt aangegeven dat vervolgstappen worden ondernomen indien de corporatie daarbij in gebreke blijft.

Nadere analyses

Er is een analyse gemaakt naar de kenmerken van de corporaties die opmerkingen hebben gekregen in hun oordeelsbrieven.

Analyse naar aantal woningen in bezit

Van de corporaties kreeg 55 procent geen enkele opmerking. Kleinere corporaties hebben relatief vaker geen opmerkingen. Driekwart van de 78 corporaties met maximaal 1.000 woningen in bezit en ongeveer 60 procent van de 152 corporaties met tussen 1.000 en 5.000 woningen in bezit had geen enkele opmerking in de oordeelsbrief. Grotere corporaties (meer dan 10.000 woningen in bezit) kregen vaker wel een opmerking. Van de 22 grootste corporaties zijn er twee die geen enkele opmerking kregen. Tien van deze corporaties kregen twee of meer opmerkingen, de overige tien één opmerking.

Vergelijking met eerdere oordeelsbrieven

Het aantal opmerkingen bleef tussen 2013 en 2014 vrijwel gelijk (tabel 6.1.3). Dat geldt ook voor de aard en het type opmerkingen.

Tabel 6.1.3 Aantal opmerkingen in oordeelsbrieven Aw (2013 en 2014)

Opmerkingen	2013	2014
Geen	208	202
1	116	117
2	37	31
3	10	9
4	4	6
5 of meer	2	2

Bron: Overzichten Autoriteit woningcorporaties

6.1.2 Meldpunt Integriteit

Bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties van de Aw kunnen meldingen worden gedaan vaneen vermoeden van fraude met het vermogen van een woningcorporatie, zelfverrijking door medewerkers, management, bestuurders en/of de raad van toezicht of de Raad van Commissarissen. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. De Aw schakelt de Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) van de ILT in bij strafbare zaken. Medewerkers van een woningcorporatie kunnen eveneens gebruik maken van de interne klokkenluidersregeling van hun woningcorporatie, die verplicht is volgens de governancecode woningcorporaties. Een aantal meldingen, zoals arbeidsconflicten en huurgeschillen, valt expliciet niet onder het meldpunt. Daar zijn andere kanalen voor. In tabel 6.4 staat het aantal meldingen naar bron en onderwerp dat door medewerkers van de Aw in behandeling is genomen in 2014 en 2015.

Tabel 6.1.4 In behandeling genomen meldingen meldpunt Integriteit Aw naar bron en onderwerp (2014, 2015)

Bron	2014	2015
Anoniem	4	4
Burger	2	
Medewerker		2
Zakenpartner		
Bestuurder	5	9
Huurder	2	1
CFV	2	
ILT vóór 01-07-2015	3	
Aw		2
Media		
RvT		
Huurdersvereniging	1	
Gemeente		
Onderzoeksbureau		
Politiek		
VvE		
Overig		
Totaal	**19**	**18**

Onderwerp	2014	2015
Organisatieproblematiek	3	1
Governance	6	3
Belangenverstrengeling	9	7
ABC-constructies	1	
Aanbesteding	6	7
Fraude/zelfverrijking	8	12
Overige transacties	3	2
Vastgoedtransacties	3	1
Verkoop- terugkoopbeleid	2	
Bezoldiging	2	3
Benoemingsbeleid		
Rechtmatigheid	2	2
Huurdersklachten	1	1
Overig	**2**	

Bron: Autoriteit woningcorporaties Meldpunt Integriteit

Raden van Toezicht moeten dreigende probleemsituaties en ongewone omstandigheden op grond van artikel 29 Btiv sinds 1 juli 2015 verplicht melden indien de bestuurder dit zelf nalaat terwijl hij hiervan op de hoogte is. In 2015 zijn vier van dergelijke meldingen van Raden van Toezicht geregistreerd. Dit betrof twee meldingen in de categorie 'onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht' en twee meldingen in de categorie 'twijfel over de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de woningcorporatie'.

6.1.3 Toetsing geschiktheid en betrouwbaarheid

Met het inwerkingtreden van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 is een geschiktheid en betrouwbaarheidstoets verplicht voor benoemingen en herbenoemingen van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties. Voor deze benoemingen dient vooraf de zienswijze van de minister te worden aangevraagd. Ook voor nieuwe bestuurders waarbij de wervingsprocedure al vóór 1 juli 2015 was begonnen, zijn deze toetsen verplicht. De toetsen worden uitgevoerd door de Aw. De maximale zittingstermijn van een toezichthouder bedraagt vier jaar met de mogelijkheid om éénmaal te worden herbenoemd voor maximaal vier jaar. Ook hier ziet de Aw op toe. Voor de betrouwbaarheidstoets worden in- en externe bronnen geraadpleegd. De geschiktheid wordt meestal getoetst door middel van een interview met de kandidaat, uitgevoerd door een team van inspecteurs/psychologen en heeft zowel een inhoudelijke als een persoonlijkheids-/gedragscomponent. In tabel 6.5. wordt een overzicht gegeven van het aantal toetsen en aanvragen voor toetsen dat bij de Aw is binnengekomen in de tweede helft van 2015.

Tabel 6.1.5.Toetsingen en aanvragen beschikbaarheid en betrouwbaarheid tweede helft 2015 Aw

	Toetsin-gen 2015	Benoe-ming	Herbe-noeming	Aanvra-gen nov.dec 2015	Benoe-ming	Herbe-noeming	Totaal aanvra-gen 2015
Commissarissen	74	32	42	85	43	42	**159**
Bestuurders	22	17	5	9	7	2	**31**
Totaal	**96**	**49**	**47**	**94**	**50**	**44**	**190**

Bron: Autoriteit woningcorporaties[40]

Van de 96 kandidaten die door de Aw in 2015 zijn getoetst, zijn er 8 uitgenodigd voor een tweede gesprek vanwege een onvoldoende beoordeling in het eerste gesprek. Hiervan zijn er inmiddels zes alsnog voldoende beoordeeld in een tweede gesprek. Bij twee personen waren de bevindingen zodanig helder en/of zwaarwegend voor de kandidaten en de corporatie dat er is gekozen om de aanvraag van de zienswijze in te trekken. Uit de jaarlijks in te dienen verantwoordingsinformatie (dVi) zal naar verwachting blijken dat er in de tweede helft van 2015 (her)benoemingen hebben plaatsgevonden waarvoor geen zienswijze is gevraagd. Een klein deel daarvan is inmiddels achteraf gemeld en alsnog in behandeling genomen.

Het uitvoeren van deze toetsing heeft ook indirecte effecten. Een deel van de kandidaten gaf aan uit de gesprekken een hernieuwde focus mee te nemen op governance en op de rol van intern toezichthouder, met meer scherpte en rolvastheid. Ook blijken de (gedrags)competenties uit het BTIV deels al onderdeel uit te maken van de functieprofielen en de te toetsen competenties bij werving en selectie door de toegelaten instellingen. Het formulier waarop kennis- en ervaring van de gehele Raad van Commissarissen aangegeven moet worden, wordt in een aantal gevallen al gebruikt bij zelfevaluaties.

6.1.4 Topinkomens in de sector (Wnt)

Voor woningcorporaties gelden specifieke bezoldigingsmaxima voor bestuurders en commissarissen, op basis van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt). De Aw ziet er op toe dat deze bezoldigingsmaxima worden nageleefd. Er zijn in principe geen overschrijdingen vastgesteld maar in vier oordeelsbrieven van de Aw over het verslagjaar 2014 werd hierover wel om nadere informatie verzocht. In 2013 was er geen oordeelsbrief met deze opmerking.

[40] Het totaal aanvragen betreft de getoetste aanvragen in 2015 (96), plus de nog niet getoetste aanvragen in 2015 van november en december (94), samen 190 aanvragen.

De Wnt-jaarrapportage 2014 van het ministerie van BZK geeft inzicht in de bezoldigingsgegevens van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Van al deze bezoldigde topfunctionarissen ontving 84 procent minder dan de norm. Topfunctionarissen bij woningcorporaties scoorden in vergelijking tot topfunctionarissen in andere semipublieke sectoren het vaakst boven de norm (48 procent), met een overschrijdingsbedrag van gemiddeld € 32.726. In 2013 lag het percentage topfunctionarissen bij woningcorporaties dat boven de norm verdiende op 5 procent.

Het aantal overschrijdingen van de norm wordt verklaard door de verlaging van het maximum in bezoldigingsklassen waarvoor overgangsrecht geldt. De toename in 2014 van het aantal bezoldigingen boven het toepasselijke bezoldigingsmaximum, is het gevolg van het van kracht worden van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Deze regeling kent een aantal bezoldigingsklassen en maakt de maximale bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties afhankelijk van het aantal verhuureenheden van de corporatie en van de gemeentegrootte waar deze werkzaam is. De maximum bezoldiging in de hoogste klasse komt overeen met het WNT-maximum, de maxima van de overige klassen liggen daaronder. Voor de meeste topfunctionarissen is daardoor een lager bezoldigingsmaximum gaan gelden.

Ook bij ontslagvergoedingen scoorden woningcorporaties het vaakst boven de toegestane norm. Van de 21 ontslagvergoedingen in 2014 waren er 12 boven de norm (57 procent). Landelijk lag in de publieke en semipublieke sectoren 28 procent van de ontslagvergoedingen boven de norm[41]. Ook hier was sprake van overeenkomsten die onder het overgangsrecht vielen.

6.2 Het gebruik van governance-instrumenten

In deze paragraaf wordt ingegaan op instrumenten en tools op het gebied van governance. Er zijn tal van ondersteunende instrumenten ontwikkeld, vaak in opdracht van corporaties en al dan niet samen met (commerciële) bureaus. Denk bijvoorbeeld aan instrumenten om risico's en beheersmaatregelen in kaart te brengen. Het gaat te ver om in deze Staat van de Volkshuisvesting op alle instrumenten in te gaan, daarom is een selectie gemaakt. De volgende instrumenten hebben een relatie met governance en worden breed toegepast in de sector. Het zijn bovendien instrumenten waar corporaties samen met Aedes bij betrokken zijn.

6.2.1 Governancecode

Naast de wettelijke bepalingen op het gebied van governance, zoals vastgelegd in de Herziene Woningwet, vormen de Aedescode en Governancecode van Aedes en VTW en het daarbij horende Reglement Aedescode de belangrijkste ondersteuning. Met name de Governancecode vormt de basis voor afspraken rondom bestuur en toezicht. Deze Governancecode is op 1 mei 2015 op een aantal punten herzien en aangescherpt. De vernieuwde code legt meer nadruk op cultuur en gedrag. Ook wordt zwaarder ingezet op het betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie. De geschiktheid van bestuurders en commissarissen wordt eveneens zwaarder belicht. Bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) verantwoorden zich in het jaarverslag over de toepassing van de Governancecode in het afgelopen boekjaar. De Commissie AedesCode ziet toe op naleving en publiceert een jaarverslag over haar bevindingen met daarin een bijlage van klachten en de uitspraak daarover c.q. de actie daarop van de Commissie[42]. Als de commissie van oordeel is dat de Governancecode wordt overtreden, neemt het bestuur van Aedes een besluit over mogelijke sancties. Deze variëren van publicatie (*naming, blaming and shaming*) tot het ontnemen van het lidmaatschap. In haar besluit over de betreffende corporaties informeert Aedes het bestuur van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het bestuur van de VTW kan tevens besluiten om sancties op te leggen. De naleving van de Governancecode wordt ook getoetst in de visitaties.

[41] Normering topinkomens WNT-jaarrapportage 2014: Jaaranalyse en overzicht Wet normering topinkomens (Wnt), Ministerie van BZK, www.rijksoverheid.nl, December 2015 | 87674.
[42] Jaarverslag 2014 van de Commissie AedesCode (www.aedes.nl).

6.2.2 Visitaties

Volgens de herziene Woningwet moeten corporaties zich vanaf 1 juli 2015 verplicht minimaal een keer in de vier jaar laten visiteren. Deze bepaling is overgenomen uit de Governancecode van Aedes en geldt nu voor alle corporaties. De visitaties geven een oordeel over het presteren van de corporaties binnen de maatschappelijke lokale opgave. Ze worden uitgevoerd door een visitatiecommissie, met een methodiek die wordt vastgesteld en beheerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN). SVWN borgt de visitaties en accrediteert bureaus die de visitaties uitvoeren. SVWN is operationeel sinds 2009 en heeft in de afgelopen zes jaar ruim 500 visitaties laten uitvoeren bij ongeveer 90 procent van alle corporaties[43]. Medio januari 2016 waren 29 corporaties nog nooit gevisiteerd (19 daarvan hebben minder dan 1.000 verhuureenheden). Uiterlijk in 2019 moet elke corporatie ten minste één keer gevisiteerd zijn.

6.2.3 Aedes-benchmark en governance-ondersteuning

In 2015 werd voor de tweede keer de Aedes-benchmark uitgevoerd (rapportage van gegevens over 2014). Deze geeft een landelijk beeld van de branchbrede prestaties van corporaties. De benchmark is bedoeld om van elkaar te leren en transparant te zijn naar de buitenwereld. Het ministerie van BZK, de Aw, het WSW en de corporaties zelf zijn nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van dit instrument. De eerste benchmark betrof het Huurdersoordeel en de Bedrijfslasten. In de tweede benchmark zijn Onderhoud en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid toegevoegd. De deelname is verhoogd, waardoor de benchmark data bevat over 318 corporaties. Samen beheren zij 97,5 procent van alle woningen in de corporatiesector. Het huurdersoordeel is gebaseerd op ruim 193.000 huurders.

Naast deze openbare benchmark beheert het Corporatie Benchmark Centrum een database waarmee corporaties zich op tal van aspecten kunnen vergelijken (zoals regio, grootteklasse en verstedelijkingsgraad). Deze database is alleen toegankelijk voor deelnemende corporaties en bevat ook vertrouwelijke gegevens over personeel.

Ondersteuning van governance
Binnen de sector is er veel in ontwikkeling op het gebied van governance. Dat vertaalt zich in een groot aantal activiteiten en publicaties (handreikingen, checklists, pilots, experimenten en opleidingen). In september 2015 publiceerde de VTW de Handreiking 'Intern toezicht onder de Woningwet 2015: de veranderingen van de wet voor het interne toezicht' (in te zien op de website van VTW). Deze handreiking gaat ook uitgebreid in op de vereisten voor governance, intern toezicht en administratie en organisatiestructuur van de corporaties. Aedes, VTW en SVWN hebben samen een checklist ontwikkeld waarin de verschillende hoofdthema's van de Governancecode zijn geoperationaliseerd. Corporaties kunnen deze gebruiken om voor zich zelf na te gaan waar ze staan[44]. In 2015 heeft Aedes vijf pilots met woningcorporaties opgestart op het gebied van transparantie en de invloed van belanghebbenden. Tot slot zij het systeem van permanente educatie vermeld dat binnen de VTW voor interne toezichthouders is ontwikkeld. Het systeem is gericht op het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

6.3 Staat van de governance en verantwoording

In deze paragraaf wordt ingegaan op de staat van de governance en verantwoording. Hierbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van het oordeel in de visitatierapporten van SVWN. De scores op diverse aspecten van governance zijn gemeten en gerelateerd aan achtergrondkenmerken van corporaties, zoals grootte en werkgebied. In de visitaties wordt een oordeel gegeven over de afgelopen vier jaar, waarbij de nadruk op het laatste jaar ligt. Eerst wordt ingegaan op het algehele beeld en daarna op de deelaspecten: intern toezicht, de besturing en de externe legitimatie. Daarna worden nog enkele patronen geschetst die zichtbaar zijn in de ontwikkeling van de governance. Tot slot wordt in deze paragraaf ingegaan op ontwikkelingen op het gebied van standaardisering van gegevens en transparantie bij de verantwoording die de governance kunnen versterken.

---

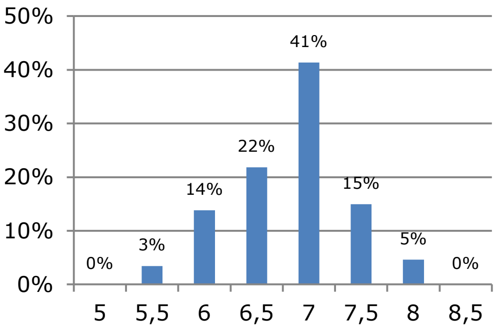
[43] De visitatierapporten zijn in te zien op de website van SVWN (www.visitaties.nl), evenals de lijst van corporaties die zich nog niet hebben laten visiteren.

[44] In bijlage 4 van de Governancecode woningcorporaties 2015 is een tabel opgenomen waarin verwezen wordt naar alle relevante artikelen in de Herzieningswet omtrent bestuur en de Governancecode.

6.3.1 Beeld Governance van de corporaties

Vanaf april 2014 wordt de methode 5.0 van SVWN gebruikt. De gemiddelde eindscore van corporaties op governance was hiermee een 6,8 (figuur 6.3.1). De eindcijfers liepen uiteen van 5,5 tot 8,1. Drie van de 87 gevisiteerde corporaties scoorden een onvoldoende (5,5).

Figuur 6.3.1 Visitatiescores op 'governance als geheel', gemiddelden en spreiding



	5.0
Aantal	87
Gemiddelde	6,8
Standaarddeviatie	0,6

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

In de methode 4.0 van SVWN die vóór april 2014 werd toegepast ontbrak het deelaspect openbare verantwoording. Ook was de beoordeling minder zwaar waardoor een vergelijking met methode 5.0 niet helemaal opgaat[45]. In de volgende paragrafen wordt wel een vergelijking op deelaspecten gemaakt. Binnen methode 5.0 zijn 41 corporaties in 2014 gevisiteerd en 46 corporaties in 2015. Het gemiddelde cijfer bleef, ondanks de 'zwaardere' beoordeling, ongeveer gelijk. Wel waren er in 2015 meer corporaties met een relatief hoog cijfer dan in 2014. Bij de achtergrondkenmerken van de 87 corporaties valt op:

- Van de 17 corporaties die hoog scoorden op governance (7,5 of hoger afgerond) waren er 10 met het hele bezit in één gemeente. Dit gold ook voor alle vier de corporaties die ten minste een 8 scoorden.
- Het hoogst scoorden de corporaties met weinig tot geen stedelijk bezit. Hier scoort ongeveer een derde deel (9 van de 28) afgerond een 7,5 of hoger op governance. Vooral corporaties in matig stedelijk gebied scoren minder vaak hoog.
- Bezien naar grootteklasse haalden de kleinere corporaties (minder dan 2.500 verhuureenheden) minder vaak ten minste een 7,5.

Verbeterpunten
De visitatiecommissie neemt in haar recensie (vaak) een overzicht van verbeterpunten op. De verbeterpunten met betrekking tot governance zijn gering in aantal. Enkele punten hebben bijvoorbeeld te maken met het ontbreken van een zelfevaluatie van de RvC, het overschrijden van zittingstermijnen of het ontbreken van opleidingsfaciliteiten voor leden van de RvC. Daarnaast worden opmerkingen gemaakt over de besturingscyclus ten aanzien van rapporteren en meetbaar maken van doelstellingen. Dit is maar bij enkele corporaties aan de orde. De communicatie met belanghebbenden wordt wel vaak als verbeterpunt genoemd (zie 6.4).

6.3.2 Intern Toezicht

Het intern toezicht bij een woningcorporatie wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen (RvC). De visitatiecommissie beoordeelt het intern toezicht aan de hand van het functioneren van de RvC, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. De beoordeling van het functioneren van de RvC gebeurt aan de hand van de criteria voor goed

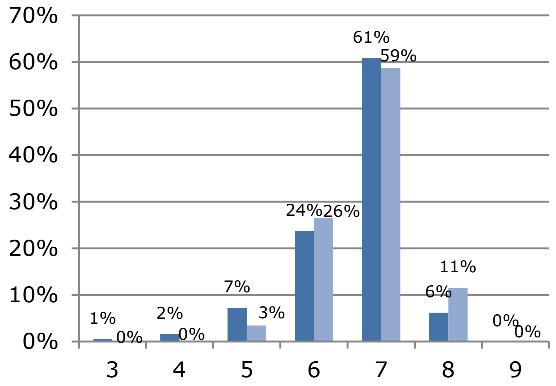
[45] Met de komst van de methode 5.0 is de norm veranderd van een 7 naar een 6. Omdat de samenleving steeds hogere en andere eisen stelt aan organisaties en dus ook aan corporaties is hiertoe besloten door SVWN. Hierdoor komt het voor dat een corporatie, die op ongeveer hetzelfde niveau functioneert als vier jaar geleden, een lager cijfer krijgt in de visitatie. Een prestatie die onder methode 4.0 met een 7 werd beoordeeld door de commissie, krijgt in methode 5.0 een 6. Dat is het nieuwe ijkpunt in methode 5.0 waarmee de cijfers (dus ook hogere en lagere cijfers) worden vastgesteld.

toezicht van de VTW. De commissie kijkt daarbij naar de samenstelling van de RvC, de rolopvatting en de zelfreflectie.

Op het intern toezicht scoorden vrijwel alle corporaties een voldoende. Uit de vergelijking met de vorige meetmethode blijkt een verbetering op dit onderdeel (figuur 6.3.2).

In het vervolg van deze paragraaf volgt een beschrijving van enkele scores van deelaspecten en analyses naar achtergrondkenmerken.

Figuur 6.3.2 Visitatiescores op intern toezicht, gemiddelden en spreiding per methode



	4.0	5.0
Aantal	194	87
Gemiddelde	6,6	6,8
Standaarddeviatie	0,8	0,7

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

RvC
Corporaties scoorden hier de afgelopen tijd beter op. De gemiddelde score nam toe van een 6,8 in methode 4.0 naar een 7 in de strengere methode 5.0. Corporaties die (erg) goed scoorden op dit onderdeel geven op een actieve en bewuste wijze invulling aan de samenstelling van de RvC. De samenstelling van de RvC wordt bijvoorbeeld periodiek geëvalueerd aan de hand van een profielschets. Ook wordt nadrukkelijk bewaakt dat alle deskundigheden in de raad zijn belegd. Dit gebeurt bij de werving maar bijvoorbeeld ook door een bijpassend rooster van aftreden. Wat ook vaak wordt genoemd is de aandacht die de RvC heeft voor de introductie van nieuwe leden en de educatie van de leden.[46]

Voor het onderdeel Rolopvatting van de RvC steeg het gemiddelde cijfer eveneens van een 6,8 naar 7. De RvC is zich bewust van haar verschillende rollen en handelt daarnaar.

Bij het thema zelfreflectie kijkt de visitatiecommissie naar de frequentie, de compleetheid en de intensiteit waarmee deze door de RvC plaatsvindt. Conform de Governancecode kijkt de visitatiecommissie of de RvC het eigen èn individuele functioneren bespreekt en op welke wijze hier conclusies aan worden verbonden. Corporaties scoorden hier een 6,5 op. Een aantal scoorde in de methode 5.0 onder het ijkpunt van een 6. Bij deze corporaties ontbraken thema's als rolopvatting en cultuur bij de zelfreflectie. Ook werd het niet (voldoende) documenteren van de zelfreflectie van de RvC genoemd.

Toetsingskader
De RvC dient voor haar werk gebruik te maken van een toetsingskader. De visitatiecommissie beoordeelt of dat kader er is, in hoeverre het compleet is en op welke wijze de RvC het toetsingskader hanteert. De gemiddelde score steeg van een 6,5 in de methode 4.0 naar een 6,8 voor gevisiteerde corporaties met methode 5.0.

Governancecode
De visitatiecommissie controleert hoe de corporatie de Governancecode toepast en de onderbouwing van de corporatie op toegestane afwijkingen. De gemiddelde score van een 6,6 bleef op dit onderdeel gelijk. Acht van de 87 recent gevisiteerde corporaties werden onder het ijkpunt van een 6 beoordeeld. De meest voorkomende verklaring: ze houden zich niet aan de maximale zittingstermijn van de bestuurder (telkens vier jaar) of de RvC (maximaal twee keer vier

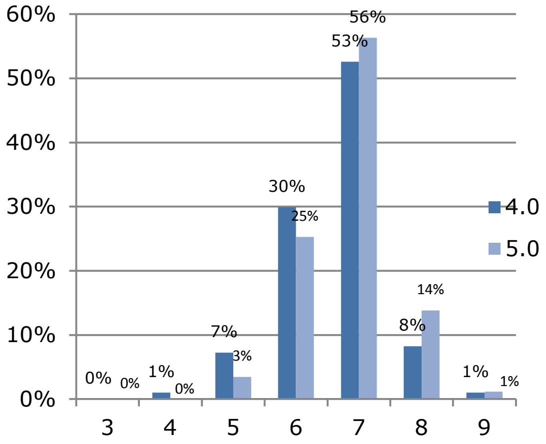
[46] Permanente educatie voor de uitoefening van het toezicht is ook opgenomen in artikel 31 lid 2 van de herziene Woningwet.

jaar). Bij de aanstelling was vaak een andere regeling van kracht. De Governancecode staat echter niet toe op dit punt af te wijken.

6.3.3 Kwaliteit van de besturing

Besturing bevat drie meetpunten van de PDCA-cyclus: 'Plan', 'Check' en 'Act'. De tweede stap uit de cyclus ('Do') valt niet onder governance en komt impliciet aan bod in hoofdstuk 4, volkshuisvestelijke prestaties. Op het gemiddelde van de drie punten scoorden nagenoeg alle corporaties een voldoende en circa 70 procent een 7 of hoger (figuur 6.3.3). Als de verlaging van het ijkpunt wordt meegewogen is sprake van een duidelijke verbetering van de kwaliteit van de besturing door corporaties.

Figuur 6.3.3 Visitatiescores op 'besturing', gemiddelden en spreiding per methode



	4.0	5.0
Aantal	194	87
Gemiddelde	6,6	6,9
Standaarddeviatie	0,8	0,7

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Plan
De commissie kijkt hierbij in hoeverre de corporatie een goed in de organisatie en omgeving verankerd en professioneel planningsproces heeft. Specifiek: de aanwezigheid van een actuele visie op de eigen positie en het toekomstig functioneren, bijvoorbeeld in de vorm van een ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan. Daarnaast kijkt de commissie naar de vertaling van deze visie naar strategische en tactische doelen en in hoeverre deze zijn vertaald naar financiële randvoorwaarden die gemonitord kunnen worden. De gemiddelde beoordeling ging van een 6,6 in methode 4.0 naar een 7 in methode 5.0, een duidelijke verbetering. Uit de rapporten blijkt dat de corporaties die een 7 of hoger scoorden hun visie goed hebben vertaald naar de organisatie als geheel èn naar de verschillende afdelingen en regio's (voor zover van toepassing). Zij deden dat in goed te monitoren en 'SMART' geformuleerde doelstellingen en stelden deze doelstellingen frequent bij.

Check
Op welke wijze volgt de corporatie of er gebeurt wat is voorgenomen? Beoordeeld wordt in hoeverre de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties vorderen. Op dit onderdeel steeg de gemiddelde score van een 6,6 naar een 6,9. De vorm waarin de monitoring plaats vindt en de mate waarin het systeem compleet en overzichtelijk is, verschilt per corporatie. De visitatierapporten laten zien dat een deel van de corporaties nog zoekende is naar de meest geschikte methode om de maatschappelijke prestaties te monitoren.

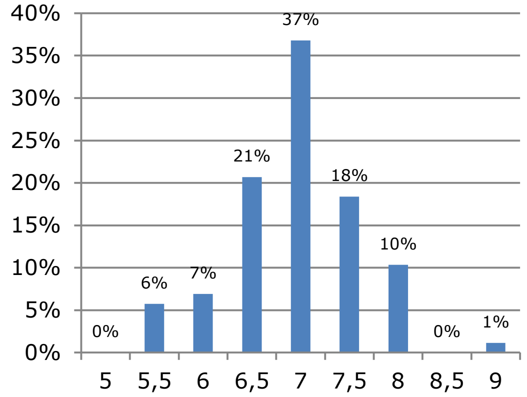
Act
Tot slot beoordeelt de visitatiecommissie in de besturingscyclus de mate waarin de corporatie bijstuurt bij afwijkingen van de doelstellingen. Bijsturen kan gebeuren door het uitvoeren van acties om doelen alsnog te realiseren. Ook kan de doelstelling worden aangepast. De visitatiecommissie betrekt hierbij de relevante/actuele ontwikkelingen in de omgeving. Ook op dit onderdeel is de visitatiescore verbeterd: van een 6,6 naar een 6,8. Voorbeelden van actief bijsturen zijn het aanpassen van het strategisch voorraadbeleid, het op orde brengen van de interne organisatie en het afroepen van een investeringsstop. De corporaties die hier goed op

scoorden deden dat ook bij 'Check'. Het adequaat en op verantwoorde wijze kunnen bijsturen hangt sterk samen met het vroegtijdig signaleren van afwijkingen door bestuur, management en RvC. Dit laatste wordt gewaarborgd door een adequaat monitorings- en rapportagesysteem.

6.3.4. Externe legitimatie en verantwoording

In hoeverre betrekken corporaties hun belanghebbenden bij beleidsvorming en –uitvoering? Geven zij inzicht in de realisatie van doelstellingen en communiceren zij hierover met belanghebbenden? Driekwart scoorde hier tussen een 6,5 en een 7,5. Vijf van de 87 corporaties presteerden onvoldoende, waarvan er vier in (zeer) sterk stedelijk gebied werkzaam zijn (figuur 6.3.4).

Figuur 6.3.4 Visitatiescores op 'Externe legitimatie en verantwoording', gemiddelden en spreiding



	5.0
Aantal	87
Gemiddelde	7,0
Standaarddeviatie	0,7

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Bij het subonderdeel *externe legitimatie* let de commissie er in het bijzonder op of belanghebbenden op een actieve en passende manier betrokken worden bij de beleidsvorming en –bijstelling. In de tweede plaats wordt gekeken naar de verantwoording van het belangenmanagement. De meerderheid van de corporaties scoorde op dit onderdeel een 6 of een 7. Zij voldeden aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. De invulling die zij hier aan gaven verschilde. Dit subonderdeel werd ook gemeten met de methode 4.0. Ondanks verlaging van het ijkpunt is de score verbeterd van een 6,7 bij methode 4.0 naar een 6,8 onder methode 5.0.

De toelichting van de visitatiecommissie bij de slechter scorende corporaties is divers. Zo ontbrak het soms aan periodiek overleg met belanghebbenden, zoals huurdersorganisaties, zorginstellingen of welzijnsorganisaties, over ambities en prestaties. Ook beschikten niet alle corporaties over een visie inzake belangenmanagement, of handelden daar onvoldoende naar. In andere rapporten is te lezen dat corporaties niet met alle belanghebbenden een goede relatie onderhielden. Daarnaast werd in sommige gevallen niet voldoende gedaan met de inbreng van belanghebbenden.

Bij *openbare verantwoording* kijkt de visitatiecommissie naar de mate waarin een corporatie de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in samenhang zichtbaar maakt en afwijkingen uitlegt in een openbare publicatie (jaarverslag, internet of andere kanalen). 57 procent scoorde een 7 op dit onderdeel.

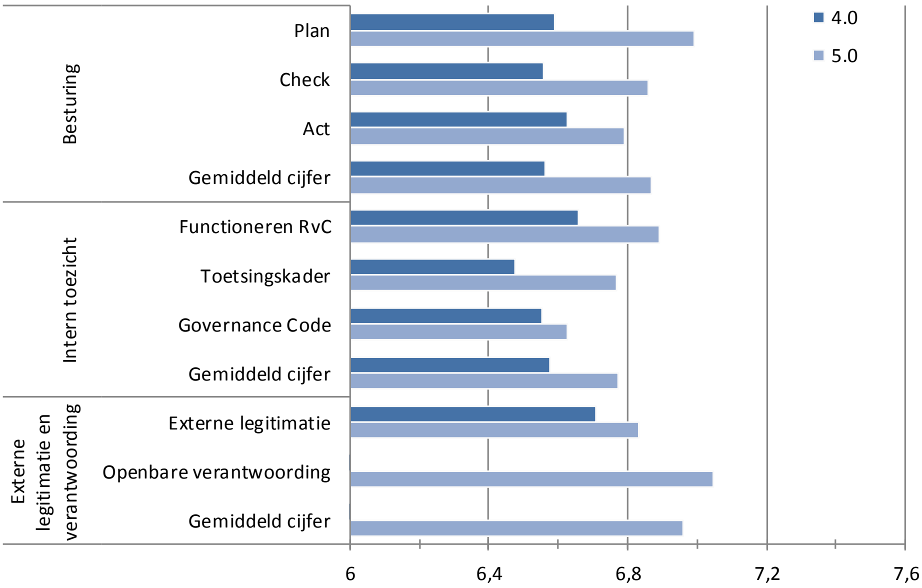
Er is echter een redelijke spreiding waarneembaar: 23 procent scoorde een 8 of hoger, 20 procent scoorde niet hoger dan een 6.

De kleine corporaties (tot 2.500 verhuureenheden) in niet tot matig stedelijk gebied haalden op dit punt de hoogste scores. Zij slaagden er goed in op heldere, toegankelijke en transparante wijze de gerealiseerde opgave en ambities te verwoorden in de jaarverslagen. Afwijkingen van doelstellingen werden verantwoord en toegelicht, zoals het wijzigen of uitstellen van renovatie-, onderhouds- of verkoopplannen. De commissie deelde pluspunten uit bij actieve communicatie, bijvoorbeeld via een nieuwsblad of tijdschrift waarmee informatie op de doelgroep wordt afgestemd.

6.3.5 Patronen in de rapporten

Algemene conclusie: de 87 corporaties die na april 2014 zijn gevisiteerd met de methode 5.0 scoorden beter dan de 134 corporaties die hiervoor zijn gevisiteerd. Gezien de verlaging van het ijkpunt van een 7 naar 6 bij een 'voldoende' beoordeling was de verbetering feitelijk nog groter. De norm is zwaarder geworden, maar meer corporaties voldeden hieraan (figuur 6.3.5).

Figuur 6.3.5 Gemiddelde deelscores Governance, methode 4.0 en 5.0



Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Bij de wijze van besturing waren de scores op 'Plan' gemiddeld het hoogst. Een verklaring kan zijn dat 'Plan' het eerste onderdeel van een nieuwe besturingscyclus vormt. Dat is bemoedigend voor de volgende processen in de besturingscyclus; deze laten in de toekomst mogelijk ook verbetering zien.

De interne besturing en beleidsvorming is bij veel corporaties geprofessionaliseerd. Beleidsprocessen zijn vollediger en worden explicieter gevolgd. Ze zijn duidelijker verbonden met financiële sturing, maar ook met maatschappelijke prestaties en ambities.
De kwaliteit van het intern toezicht verbeterde op alle onderdelen. Toch komt het nog steeds voor dat relatief concrete onderdelen van de Governancecode geen gemeengoed zijn. Denk aan het niet publiekelijk werven van nieuwe kandidaten, het ontbreken van een (actueel) functieprofiel of onvoldoende zelfevaluatie door de RvC.

Het toetsingskader dat de RvC gebruikt is veelal goed afgestemd op de beleidscyclus en relevante strategische documenten van de corporatie. Corporaties die goed scoorden op intern toezicht deden dat ook op besturing.

Er is samenhang tussen een goede score voor governance en 'presteren naar vermogen', vooral op het onderdeel vermogensinzet. Corporaties maken hun beleids- en investeringsafwegingen explicieter én verbinden deze beter aan financiële randvoorwaarden en maatschappelijke opgaven.

Ook is er een relatief grote samenhang tussen governance en 'presteren naar opgaven en ambities'. Corporaties die hoog scoorden op governance, presteerden ook hoog naar opgaven en ambities. Dit geldt in het bijzonder voor de onderdelen Besturing en Intern toezicht aan de ene kant en Ambities aan de andere kant. Met andere woorden: corporaties die hun interne beleidsvoering op orde hebben zijn vaak goed in staat ambities en opgaven (mede) te formuleren en te realiseren. Corporaties lijken beter in staat realistische opgaven en ambities te formuleren (intern en extern).

Tot slot moet opgemerkt dat de spreiding tussen corporaties niet groot is. Dat komt doordat het merendeel van de corporaties op of boven het ijkpunt van een voldoende scoort. Hierdoor zijn er ook weinig achtergrondkenmerken van corporaties waargenomen die significant een sterk verband houden met de scores op bestuursonderdelen.

6.3.6 Verantwoording, standaardisering en transparantie van gegevens

Kwalitatief goede en toegankelijke corporatiegegevens maken de prestaties van corporaties inzichtelijk. Ze komen daardoor meer 'in control' bij de eigen bedrijfsvoering. Ook de maatschappelijke legitimatie van corporaties krijgt een impuls. Naar aanleiding van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties (PEW) zijn hierover diverse moties aangenomen. Over de verbetering van de bedrijfsvoering en informatiestromen in de sociale huursector heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst in 2015 twee brieven aan de Tweede Kamer verzonden[47]. Instrumenten als benchmarking, openbaar beschikbare visitatierapporten en open data moeten in dit licht worden bezien, evenals deze Staat van de Volkshuisvesting.

Standaardisering
In samenwerking tussen BZK, Aw, WSW, de corporatiesector, ICT-leveranciers en enkele sectoraccountants is een project gestart om de gegevensdefinities te verbeteren. Het gaat om de onderwerpen die jaarlijks worden opgevraagd via de prognostische gegevens (dPi) en verantwoordingsgegevens (dVi) van woningcorporaties. De definities moeten verduidelijkt en het beheer van de definities moet verbeterd, om deze beter te laten aansluiten bij de administratie van de corporaties. Zo wordt eenduidigheid in de verantwoording gerealiseerd. Ook voor benchmarking is het van belang dat gegevensdefinities eenduidig zijn en hetzelfde meten. Het streven is dat dit traject in de eerste helft van 2016 wordt afgerond. Dit betreft het actualiseren van de gegevensdefinities van zowel de toezichtsgegevens (onder meer de financiële gegevens) als de volkshuisvestelijke prestatiegegevens. Jaarlijks moet daarna worden bezien of de bestaande set van gegevensdefinities nog bruikbaar, volledig en actueel is. Bij wijziging van de Herzieningswet is de mogelijkheid gecreëerd om nadere regels te stellen aan het toepassen van de definities en gestandaardiseerde terminologie die daarvoor wordt gebruikt.

In 2016 vindt een pilot plaats naar Standard Business Reporting (SBR) onder leiding van Logius en in nauwe samenwerking met BZK, CorpoData, woningcorporaties, ICT-leveranciers en accountants. Hiermee wordt het mogelijk de jaarrekeninggegevens via SBR aan te leveren aan CorpoData. Indien deze pilot goed verloopt en er een aantoonbaar positief effect wordt verwacht, worden de mogelijkheden om via SBR gegevens aan te leveren stapsgewijs verder uitgebreid naar onder meer de volledige dPi en dVi. Woningcorporaties worden nauw betrokken bij het traject van gegevensdefinities en SBR. Van belang is dat ook de administraties en bedrijfsprocessen van corporaties zoveel mogelijk aansluiten bij de standaard. CORA (Corporatie Referentie Architectuur) en het daaraan gelieerde VERA (Volkshuisvesting Enterprise Referentie Architectuur) zijn door de corporatiesector zelf gestarte initiatieven om de door (vrijwel) alle corporaties gehanteerde gegevensdefinities van bepaalde bedrijfsprocessen vast te leggen en technisch te vertalen naar ICT-applicaties. Voorts kan SBR een rol spelen bij het doorontwikkelen en verder optimaliseren van de Aedes benchmark conform de motie Knops[48] en zo de transparantie en accountability van de corporatiesector vergroten. Daarbij is het van belang de administratie over bedrijfsprocessen te standaardiseren en onderling vergelijkbaar te maken. SBR zou het proces rond de benchmark kunnen versnellen en versterken. In 2015 was de dekkingsgraad van deelname op één of meerdere onderdelen van de benchmark gestegen naar 97,5% van de sociale voorraad. Met SBR kan de dekkingsgraad op meer delen worden verhoogd, het dataverkeerd versneld en de eenduidigheid van gegevensdefinities vergroot worden.

Open data
Het Rijk werkt volgens het 'open tenzij'-principe. Gegevens over het functioneren en presteren van publieke en semipublieke instellingen worden zoveel mogelijk als 'open data' aangeboden, mits dit geen andere belangen schaadt. Dit geldt ook voor de gegevens uit de corporatiesector. Hiermee wordt transparantie van deze gegevens bevorderd richting alle belanghebbenden als gemeenten en huurders. Ook wordt hergebruik van deze gegevens gestimuleerd. Vanuit deze doelstelling is het van belang dat de gegevens uit de corporatiesector van een betrouwbare kwaliteit zijn en er sprake is van onderlinge vergelijkbaarheid, door eenduidige gegevensdefinities. Eind 2015 heeft de Aw hoofdstuk 2 en 3 van de dVi (verantwoordingsgegevens) geplaatst op de site voor open data (www.data.overheid.nl). In overleg met andere betrokken partijen (zoals corporaties, WSW, BZK) zal de Aw medio 2016 zoveel mogelijk van de overige dVi en dPi (prospectieve gegevens)

[47] Kamerbrief, 7 juli 2015: Verbeteren bedrijfsvoering en informatiestromen sociale huursector (2015-0000243827) en Kamerbrief 18 december 2015: Enkele toezeggingen en stand van zaken verbeteren bedrijfsvoering en informatiestromen in de woningcorporatiesector (2015-0000714673).
[48] Vergaderjaar 2014-2015, kamerstuk 33966, nr. 42

aanbieden. Tevens wordt hier verwezen naar de site www.woningwet2015.nl waar hulpmiddelen en informatiebronnen over corporatiegegevens staan opgenomen.

6.4 Betrokkenheid belanghebbenden

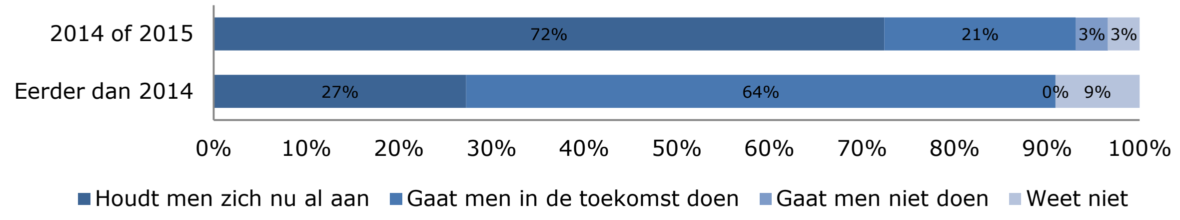
In deze paragraaf staat het oordeel over van de huurders, lokale overheid en andere maatschappelijke organisaties over de relatie met de corporatie en het proces rond het maken van prestatieafspraken centraal. Eerst wordt aandacht besteed aan het tot stand komen van de prestatieafspraken en vervolgens aan het oordeel van belanghouders over de mate van invloed op het beleid van de corporaties[49].

6.4.1 Oordeel over betrokkenheid bij prestatieafspraken

Waar in 2014 en 2015 prestatieafspraken werden gemaakt, gebeurde dit al redelijk in lijn met de Woningwet 2015. Als dit niet zo was, wil men dit in nagenoeg alle gevallen nog gaan doen. Dit betekent een volgorde van eerst een woonvisie van de gemeenten en daarop het bod van de corporatie. Daaruit volgen dan de prestatieafspraken.
Bij de meer recente afspraken is een grote toename zichtbaar van situaties waarbij gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) gelijkwaardig aan tafel zitten (figuur 6.4.1). In gemeenten met oudere prestatieafspraken was dit in 27 procent van de situaties het geval, bij recente prestatieafspraken 72 procent.

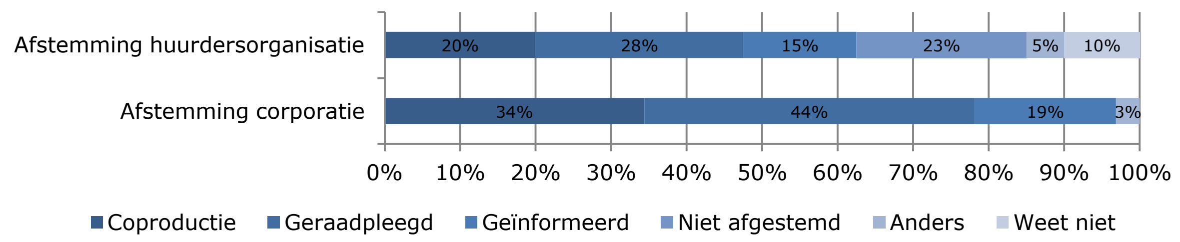
De eerste stap richting prestatieafspraken is een gemeentelijke woonvisie. Deze worden over het algemeen wel afgestemd met de corporaties, maar in mindere mate met de huurders. Bij eenvijfde van de woonvisies werden de huurdersorganisaties slechts geïnformeerd over de woonvisie. Bij een kwart van de woonvisies zijn de huurdersorganisaties helemaal niet betrokken.
Bij een derde van de woonvisies was de corporatie medeopsteller, bij 20 procent schreef de huurdersorganisatie actief mee (figuur 6.4.2). De aard van de betrokkenheid kan verder worden geduid door het oordeel van verhuurders en huurders over de mate waarin zij zich serieus genomen voelden in het proces (figuur 6.4.3). Niemand voelde zich niet serieus genomen, maar bijna dertig procent voelde zich niet altijd even serieus genomen.

Figuur 6.4.1 Mate waarin prestatieafspraken zijn gemaakt, waarbij gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) gelijkwaardig aan tafel zitten, afgezet tegen het jaar waarin prestatieafspraken zijn gesloten.



Bron: Enquête Companen

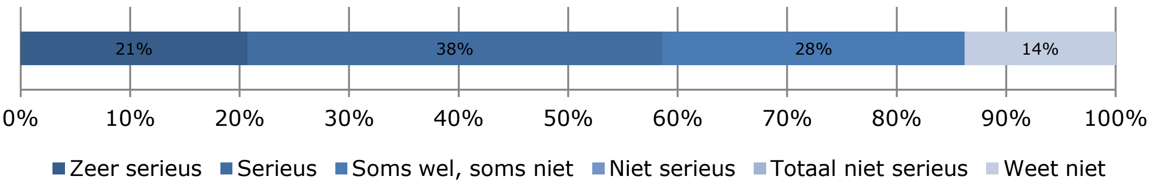
Figuur 6.4.2 Mate van betrokkenheid van corporaties en huurdersorganisaties bij opstellen woonvisie.



Bron: Enquête Companen

[49] In deze paragraaf wordt naast de analyse van de visitatierapporten door RIGO gebruik gemaakt van een analyse van de recente prestatieafspraken door Companen: Analyse prestatieafspraken 2014-2015, Companen, 2016.

Figuur 6.4.3 Mate waarin bijdrage van betrokken corporaties en huurdersorganisaties serieus wordt genomen.

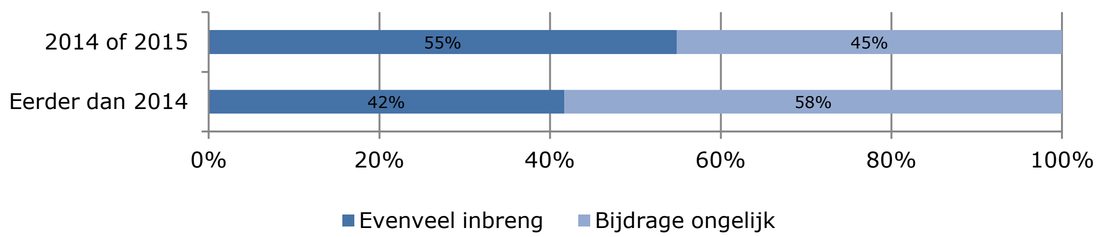


Bron: Enquête Companen

Bij de tweede stap: het uitbrengen van een bod op de woonvisie door de corporaties moet worden overlegd met de eigen huurdersorganisatie. Tweederde van de corporaties heeft het bod verstuurd naar de huurdersvertegenwoordiging. In 37 procent van de gevallen werd nog niet aan de regel in de wet voldaan dat over het bod overleg moet worden gevoerd met de eigen huurdersorganisatie. De bieding is slechts ter informatie aan de huurders voorgelegd (31 procent) of helemaal niet voorgelegd (6 procent). Hierbij werd het overgangsjaar bij de invoering van de Woningwet als reden aangevoerd. De termijn was kort tussen de inwerkingtreding van de wet en het uitbrengen van het bod. Het betrekken van de huurdersorganisaties was hierdoor niet goed mogelijk. Ook werd soms gewezen op het feit dat de huurdersorganisatie al betrokken is bij de strategische keuzes van de corporatie bij het vaststellen van de begroting, of dat er al jaren een goede samenwerking is waardoor afstemming van het bod niet nodig was.

Volgens de wet moet de corporatie het initiatief nemen voor een gesprek over de prestatieafspraken, de derde stap in de cyclus. Deze wettelijke verplichting geldt vanaf 1 juli 2015. In de praktijk blijkt dat dit initiatief vaker wordt genomen door de gemeente dan door de corporatie (53 procent versus 40 procent). In 7 procent van de gevallen nam de huurdersorganisatie het initiatief. De prestatieafspraken zijn vooral een gezamenlijk product. Een kwart van de voorstellen is eerst door gemeente of corporatie uitgewerkt. Hoewel de huurdersorganisaties in vrijwel alle gevallen werden betrokken, was de invloed en inbreng niet steeds even groot. In 42 procent van de gevallen hadden partijen een gelijke inbreng. Dit steeg naar 55 procent in 2014 en 2015 (zie figuur 6.4.4). Er worden diverse redenen aangegeven voor het verschil in inbreng. Zo zouden gemeenten en corporaties een groter belang hebben dan huurdersvertegenwoordigers. Er is bij de professionele partijen ook meer kennis en mankracht beschikbaar. Ook lijken partijen die professioneel georganiseerd zijn hun belangen beter te kunnen waarborgen in de prestatieafspraken.

Figuur 6.4.4 Gelijkwaardige inbreng huurdersorganisaties bij prestatieafspraken afgezet naar het startjaar



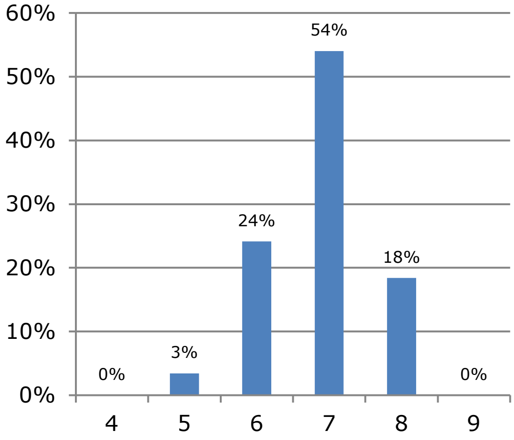
Bron: Enquête Companen

6.4.2 Oordeel over relatie met corporatie

Over het algemeen waren de huurders, gemeenten en andere belanghebbenden bij de visitaties zeer tevreden over de relatie met de corporatie (figuur 6.4.5). Ze prezen de mate waarin deze corporaties bereikbaar, welwillend en vriendelijk zijn.
Een proactieve en coöperatieve houding werd ook gewaardeerd. Organisaties van huurders oordeelden gemiddeld lager dan de gemeenten en andere belanghouders en lieten ook meer variatie in hun oordeel zien (tabel 6.4.1).

Drie corporaties werden op dit prestatieveld met een onvoldoende beoordeeld. De beoordelingen van de partijen liepen sterk uiteen: de corporatie die van haar huurders(organisaties) gemiddeld een 2,5 kreeg, werd door de gemeente beoordeeld met een 6,8 en door de andere belanghebbenden met een 7,4.

Figuur 6.4.5 Visitatiescores op 'Relatie en communicatie', gemiddelden en spreiding per methode



	5.0
Aantal	87
Gemiddelde	6,9
Standaarddeviatie	0,7

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Tabel 6.4.1 Visitatiescores op relatie en communicatie, per belanghebbende

	huurders	gemeenten	overige
Aantal	85	85	83
Gemiddelde	7,1	7,5	7,5
Standaarddeviatie	1,2	0,8	0,6
Minimum	2,5	5,0	5,7
Maximum	9,0	9,0	9,0

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

De betreffende huurders(organisaties) voelden zich niet serieus genomen in hun rol. Een voorbeeld hiervan uit een visitatierapport:
'De aard van de relatie met huurdersorganisaties was in het verleden zeer formeel. Ze voelden zich op een afstand gezet, waarbij alleen over het strikt noodzakelijke contact was. Ze hadden het gevoel dat de bestuurder hen vooral als last zag en niet serieus nam. Informatie werd achteraf gegeven, huurders mochten "bij het kruisje tekenen". Beide organisaties benadrukken dat dit de laatste tijd snel verbetert.'

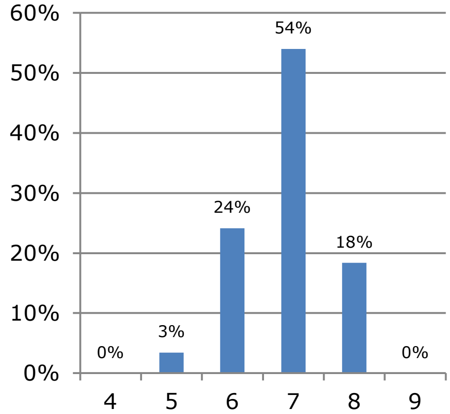
Verbeterpunten
In de visitatierapporten kwamen diverse verbeterpunten voor. De communicatie met belanghebbenden stond bovenaan. Vaak genoemd: een te zakelijke of afstandelijke wijze van communiceren, begrijpelijkheid van de correspondentie, een te reactieve wijze van communiceren, te langzaam reageren of het niet welwillend zijn. Deze corporaties wordt aangeraden belanghebbenden meer te betrekken bij het beleid en de keuzes en dilemma's waar de corporatie mee zit. Dit betekent ook helderder uitdragen wat de visie en missie is van de corporatie, meer doen aan verwachtingenmanagement en daarover open en transparant communiceren met belanghebbenden. Vooral bij corporaties die recentelijk zijn gereorganiseerd, of in een reorganisatie zitten, lijkt niet altijd voldoende aandacht te zijn voor de relatie met belanghebbenden en de communicatie.

6.4.3 Invloed op beleid

Gemeenten, huurders en overige belanghouders waren bij de visitaties tevreden over de mate van invloed op het beleid. Gemeenten en overige belanghebbenden waren daarbij positiever dan de huurders. Bij de huurders was de variatie in de oordelen groter (figuur 6.4.6 en tabel 6.4.2).

Gemeenten motiveerden hun positieve oordeel vaak vanuit een constructief bestuurlijk overleg en samenwerking en betrokkenheid bij (strategische) beleidsontwikkeling (zoals woonvisies, prestatieafspraken of ondernemingsbeleid). Huurdersorganisaties waardeerden het gevoel als volwaardige partij aan tafel te zitten, bij een corporatie die luistert naar de inbreng van de huurders. Ook wordt door hen vaak verwezen naar het periodiek overleg met de directie en/of bestuurders en de wijze waarop zij gedurende het jaar betrokken zijn bij de beleidsvorming en evaluatie.

Figuur 6.4.6 Visitatiescores op 'Invloed op beleid', gemiddelden en spreiding per methode



	5.0
Aantal	87
Gemiddelde	6,9
Standaarddeviatie	0,7

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Tabel 6.4.2 Visitatiescores op 'Invloed op beleid', per belanghebbende

	huurders	gemeenten	overige
Aantal	85	84	81
Gemiddelde	6,6	6,9	7
Standaarddeviatie	1,2	0,9	0,8
Minimum	4	5	4,5
Maximum	9	9	9

Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Van de 87 gevisiteerde corporaties kregen 10 corporaties een score tussen 5,2 en 5,9. De meeste lage cijfers werden gegeven door de huurders: zij beoordeelden 21 van de 87 gevisiteerde corporaties met een cijfer lager dan 6, met een 4,0 als laagste beoordeling.

De onvrede bij de huurders(vertegenwoordigers) had in de meeste gevallen betrekking op de frequentie waarin de belanghebbenden worden geraadpleegd, de hoge mate van 'show' van de bijeenkomsten met belanghebbenden, het niet serieus genomen worden ofwel het gevoel dat gegeven adviezen niet opgevolgd worden. De gemeenten die een onvoldoende uitdeelden gaven aan dat ze onvoldoende 'aan de voorkant bij beleidsvorming op meer strategisch en tactisch niveau betrokken zijn'. In een enkel geval gaf een gemeente aan in zijn geheel niet op de hoogte te zijn van de plannen van de corporatie, laat staan dat ze er invloed op hebben.

6.4.4Patronen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de patronen over de invloed van belanghebbenden, hun relatie met de corporaties en de onderlinge communicatie besproken. De scores uit de visitaties zijn afgezet tegen verschillende achtergrondvariabelen[50].

[50] Als achtergrondvariabelen is gekeken naar de mate van stedelijkheid van de werkgemeente, het landsdeel, de omvang van de coporatie en de mate waarin corporaties in meerdere gemeenten werkzaam zijn. Hieronder wordt alleen ingegaan op de achtergrondvariabelen die een verband laten zien.

Hoe kleiner de corporatie, hoe beter het oordeel over de relatie met de corporatie en de invloed van de belanghebbenden
Belanghebbenden bij kleine corporaties oordeelden positiever over de relatie met de corporatie dan de belanghebbenden van grote corporaties. Dat gold voor de eindscore, maar vooral voor de onderdelen 'relatie/communicatie' en 'invloed op beleid'. Kleine corporaties kregen vaker een hogere score dan grotere corporaties (tabel 6.4.3).

Tabel 6.4.3.Visitatiescore op invloed van de verschillende belanghebbenden naar grootteklasse van de corporatie, visitaties 5.0 (n=84) (per cel is het totaal 100%)

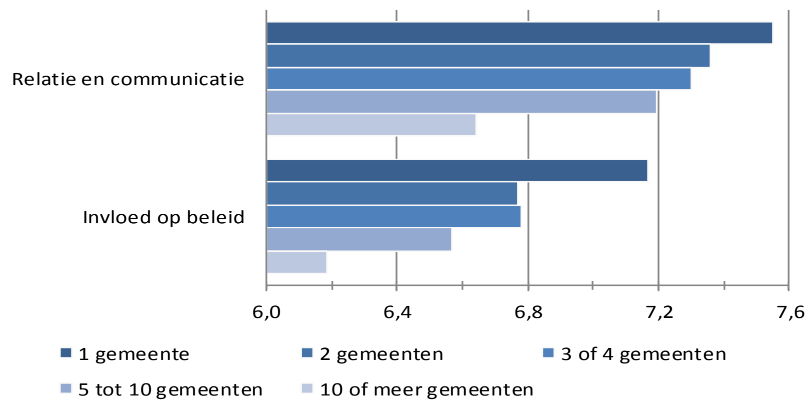
Grootte, verhuureenheden	Xxs/xs <2.500	S 2.500 – 5.000	M 5.000 – 10.000	L/XL >10.000
Invloed huurders > 7,5	52%	24%	24%	16%
Invloed gemeenten >7,5	48%	41%	16%	17%
Invloed overigen >7,5	62%	41%	35%	16%
Relatie/Communicatie huurders > 7,5	74%	35%	36%	26%
Relatie/Communicatie gemeenten >7,5	74%	53%	44%	37%
Relatie/Communicatie overigen >7,5	71%	82%	52%	26%
Relatie Communicatie algemeen > 7,5	71%	59%	56%	20%
Aantal corporaties	**23**	**17**	**25**	**19**

Bron: Analyse op gegevensbestand visitatierapporten RIGO

Versnipperd bezit, lagere scores
Eenzelfde verband is er met de spreiding van het bezit van de corporatie over gemeenten. Hoe groter het aantal gemeenten waar corporaties woningen hebben, hoe minder positief de belanghebbenden oordeelden over de relatie en communicatie met de corporatie en hun invloed op het beleid (figuur 6.4.7). Vooral corporaties die in 10 gemeenten of meer actief zijn, scoorden relatief slecht.
Hiervoor zijn verschillende verklaringen denkbaar. In de eerste plaats dat de invloed ook daadwerkelijk kleiner is, simpelweg omdat de corporatie met veel belanghebbenden rekening moet houden. In visitatierapporten is hierover terug te lezen dat er soms duidelijke verschillen zijn tussen het deelbelang van één gemeente en de regio waarin de corporatie werkzaam is.
Daarnaast is het denkbaar dat de afstand tussen wethouder en bestuurder groter is in gemeenten waar een corporatie slechts een klein deel van haar bezit heeft en de corporatie (dus) minder zichtbaar is in de wijk. Dat kan zich vertalen in lagere scores van respectievelijk de kant van de gemeente of huurders.

Positief over de relatie en invloed, positief over prestaties
Er is een duidelijk positief verband tussen het oordeel van de belanghebbenden over de prestaties van de corporatie, de mate van invloed die zij ervaren en/of de relatie en communicatie. Met andere woorden: belanghebbenden waarmee goed wordt gecommuniceerd (naar oordeel van de belanghebbende) hebben het gevoel daadwerkelijk invloed uit te kunnen oefenen. Zij waren bij de visitaties doorgaans (veel) positiever over het presteren van de corporatie. Dat gold voor de huurders, maar ook voor de gemeente en andere belanghebbenden.

Figuur 6.4.7 Gemiddelde deelscores op 'Relatie en communicatie' en 'Invloed op beleid', methode 5.0, naar het aantal bezitsgemeenten van de corporatie



Bron: Analyse visitatierapporten RIGO

Bijlage I Bronnen Staat van de volkshuisvesting

Wonen in beweging, Uitkomsten WoON 2015, ministerie van BZK, maart 2016
Het nieuwe WoON-onderzoek Nederland 2015 is gebruikt voor een actuele schets van de woningmarkt en de positie van de corporaties daarop. Het WoON is een uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van achttien jaar en ouder. Sommige gegevens, zoals het huishoudinkomen of de waarde van de woning, zijn afkomstig uit registraties. Aan de hand van het WoON is het mogelijk uitspraken te doen over de samenstelling van huishoudens, de tevredenheid met de woning en woonomgeving en de woonuitgaven. Ook komen gerealiseerde en voorgenomen verhuizingen aan bod. Voor het WoON 2015 zijn in totaal bijna 63.000 personen ondervraagd. De enquêtes zijn afgenomen van september 2014 tot en met mei 2015. In deze periode werden de eerste tekenen van het herstel van de woningmarkt zichtbaar en kreeg het woonbeleid van het tweede kabinet Rutte meer vorm en inhoud.

De rol van corporaties op de woningmarkt, Companen, maart 2016
In dit rapport wordt aan de hand van de uitkomsten van het WoON2015 ingegaan op de positie van corporaties op de woningmarkt.

Eindrapport Corporaties in beeld, Analyse visitaties, Rigo, februari 2016
De visitatierapporten tonen naast het oordeel over de prestaties van corporaties in hun lokale en regionale context ook de ontwikkelingen in de governance en de relatie met de huurders en andere belanghebbenden.

Eindrapport Monitoring prioriteiten volkshuisvesting, Atrivé, 24 maart 2016
Dit rapport bevat de nulmeting van de monitor 'prioriteiten volkshuisvesting', die door het Rijk aan de corporaties zijn meegegeven. Het gaat om betaalbaarheid, energiebesparing, urgente doelgroepen en wonen met zorg. Hiervoor is naast de genoemde gegevensbronnen een aanvullende enquête gehouden onder corporaties.

Rapport Analyse Prestatieafspraken 2014-2015, Companen, 14 maart 2016
De prestatieafspraken die corporaties met gemeenten en huurders in 2014 en 2015 hebben gemaakt zijn in beeld gebracht.

Sectorbeeld 2015, Autoriteit woningmarkt, 2015, en voorgaande sectorbeelden.
Voor de financiële analyses wordt met name gebruik gemaakt van het jaarlijkse Sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties. Ook zijn gegevens van de Aw over rechtmatigheid en integriteit gebruikt.

dVi en dPi bestanden
De Staat van de Volkshuisvesting maakt vooral gebruik van de corporatiegegevens uit de zogenaamde dVi- en dPi-bestanden. Corporaties leveren deze jaarlijks aan, om daarmee de financiële positie en de prestaties van de corporaties te kunnen duiden.
De rapporten Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2014 (ABF Research, 2015) en Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015-2019 (ABF Research, 2015), waarin de volkshuisvestelijke prestaties worden beschreven, zijn gebaseerd op dVi en dPi.

Overige rapporten

- Companen, Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015
- Benchmark Aedes 2015 (verslagjaar 2014)
- Corporatiebarometer Aedes 2016
- Luijkx/Rigo Rendabel bouwen 2014
- Luijkx/ABF Research Actualisatie rendabel bouwen 2015
- Platform 31/Companen De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen 2016
- WSW jaarverslag 2014
- WSW trendanalyse 2015
- WNT jaarrapportage 2014 Ministerie van BZK 2015
- Commissie Aedes-code Jaarverslag 2014

Bijlage II Verlies en winstrekening functioneel model (x € 1 miljoen)	volkshuisvestelijk		markt	
	2013	2014	2013	2014
Huuropbrengsten	13.889	14.583	13.889	14.583
Opbrengsten servicecontracten	788	783	788	783
Lasten servicecontracten	-802	-789	-802	-789
Overheidsbijdragen	77	66	77	66
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.920	-2.365	-1.920	-2.365
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.219	-3.178	-3.219	-3.178
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.357	-1.925	-1.357	-1.925
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**7.456**	**7.129**	**7.456**	**7.129**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	457	369	457	369
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-441	-323	-441	-323
Toegerekende organisatiekosten	-71	-55	-71	-55
Toegerekende financieringskosten	0	-0	0	-0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-55**	**-10**	**-55**	**-10**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.261	3.192	2.261	3.192
Toegerekende organisatiekosten	138	-137	138	-137
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.043	-1.426	2.033	-2.502
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.080**	**1.629**	**90**	**552**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.394	-1.962	-230	-1.772
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.480	-2.185	-1.385	1.678
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-65	24	-65	24
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-53	13	-53	13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**7.968**	**-3.922**	**-1.734**	**-56**
Opbrengst overige activiteiten	162	128	162	128
Kosten overige activiteiten	-367	-198	-367	-198
Netto resultaat overige activiteiten	**-206**	**-70**	**-206**	**-70**
Overige organisatiekosten	**-314**	**-232**	**-314**	**-232**
Leefbaarheid	**-240**	**-242**	**-240**	**-242**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-23	-139	-23	-539
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	47	17	47	17
Rentabiliteitswaardecorrectie	338	96	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	202	125	202	125
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.735	-3.695	-3.735	-4.195
Saldo financiële baten en lasten	**-3.171**	**-3.596**	**-3.509**	**-4.591**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**12.519**	**686**	**1.489**	**2.479**
Belastingen resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening	32	539	32	539
Resultaat deelnemingen	-62	-36	-62	-36
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	**12.489**	**1.189**	**1.459**	**2.983**
Buitengewone baten	0	1	0	1
Buitengewone lasten	-1	-3	-1	-3
Belastingen buitengewoon resultaat	39	18	39	18
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	**38**	**16**	**38**	**16**
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**12.527**	**1.205**	**1.497**	**2.999**

Bijlage III: Begrippenlijst

Aandachtsgroep huurtoeslag
De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens.

	2009	2012	2015
Eenpersoonshuishoudens < 65 jaar	€20.975	€22.025	€21.950
Eenpersoonshuishoudens >= 65 jaar	€19.800	€20.675	€21.950
Meerpersoonshuishoudens < 65 jaar	€28.475	€29.900	€29.800
Meerpersoonshuishoudens >= 65 jaar	€27.075	€28.225	€29.825

Aftoppingsgrens
Zie Huurtoeslag.

Besturingscyclus
Cyclus van besturing volgens het principe Plan, Do, Check, Act

Betaalbare woning
Woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag

Bijkomende koopuitgaven
Bijkomende uitgaven voor eigenaar-bewoners: de uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven
Bijkomende woonuitgaven voor zowel huurders als eigenaar-bewoners. De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Bruto hypotheekuitgaven
De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven
De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.

CORA en VERA
Respectievelijk Corporaties Referentie Architectuur en Volkshuisvesting Enterprise Referentie Architectuur; betreft de vastlegging en technische vertaling van gehanteerde gegevensdefinities van bedrijfsprocessen van corporaties naar ICT applicaties

Corpodata
Het loket, platform en de werkorganisatie van de Autoriteit woningcorporaties voor de opvraag van gegevens van corporaties voor verantwoording (dVi) en prognoses (dPi).

Corporatie
Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

Doorstromer
Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
De DSCR geeft inzicht in welke mate kasstromen uit de directe exploitatie toereikend zijn om rente en (genormeerde)

	aflossingen te kunnen dragen. Dit is de kasstroom, voor aftrek van betaalde rente, gedeeld door de rente-uitgaven en de genormeerde aflossing tezamen.
Dure scheefheid	Het aandeel van de doelgroep van de Huurtoeslag die woont in een woning met een huur hoger dan de hoge aftoppinggrens
Dure huurwoning	Huurwoningen met een huur boven de laagste aftoppingsgrens conform de Wet Huurtoeslag.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
Energie-Index	Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).
Energielabel	Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).
Fiscaal effect	Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.
G4	De vier grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.
G14	De 40 aandachtswijken liggen in 18 gemeenten (G18). De G14 zijn de G18, exclusief de G4. Het gaat hier om Alkmaar, Amersfoort, Arnhem, Deventer, Dordrecht, Eindhoven, Enschede, Groningen, Heerlen, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Schiedam en Zaanstad.
G32	De G32 is een stedennetwerk van 37 (middel)grote steden: Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, ’s-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roosendaal, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.
Geclusterde ouderenwoning	Voor ouderen bestemde woningen die deel uitmaken van een complex of groep ouderenwoningen (bijvoorbeeld serviceflats, aanleunwoningen, woonzorgwoningen).
Gereguleerde huurwoning	Huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie Huurtoeslag).
Goedkope scheefheid	Huishoudens met een inkomen boven de €34.229 (prijspeil 2014) woonachtig in een gereguleerde huurwoning.

Governance	Besluitvorming over de structuren en de organisatie, alsmede het normatieve kader waarbinnen besluiten worden genomen.
Huur	De gehanteerde definitie van huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.
Huurtoeslag	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de basishuur komen niet voor huurtoeslag in aanmerking. Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de basishuur en hierover ontvangt niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de basishuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06 in 2015) krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100 procent toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 65 procent van de huur door huurtoeslag gedekt. De lage aftoppingsgrens van € 567,87 (2015) geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens van € 618,24 (2015) is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd, en voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.
Individuele oordeelsbrief	Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst die door de Aw aan individuele corporaties wordt verzonden met daarin het oordeel van de Aw over de rechtmatigheid, governance en integriteit
Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsen Aw	Toetsen die de Aw uitvoert om de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen bij corporaties na te gaan
Inkomensafhankelijk huurbeleid	In het regeerakkoord Kabinet Rutte II is het inkomensafhankelijk huurbeleid ingevoerd om de doorstroming in de huursector te bevorderen en daarmee goedkope scheefheid tegen te gaan. Verhuurders mogen daartoe extra huurverhoging opleggen aan huurders met een midden of hoog inkomen (zie tabel hieronder). Deze inkomens zijn gebaseerd op het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van

inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan € 19.253 per jaar.

	2009	2012	2015
Lage inkomens	€ 32.106	€ 33.614	€ 34.229
Midden inkomens	€ 41.836	€ 43.000	€ 43.786
Hoge inkomens	vanaf € 41.836	vanaf € 43.000	vanaf € 43.786

Kamers
Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Kwaliteitskortingsgrens
zie Huurtoeslag.

Liberalisatiegrens
zie Huurtoeslag.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheken zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van €265.000 (1 juli 2014 tot 1 juli 2015). Daarnaast wordt uitgegaan van 6% bijkomende kosten bij een woningaankoop waardoor het maximale aankoopbedrag inclusief eventuele verbouwingen €250.000 bedraagt.

Netto besteedbaar huishoudinkomen
Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait en daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.
Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen van 2015 zijn als volgt:

Inkomenskwintiel	2015
Lage inkomens	€ 16.460
Kwintiel 2	€ 24.564
Kwintiel 3	€ 34.703
Kwintiel 4	€ 48.297
Hoge inkomens	vanaf € 48.297

Netto huur	Huur verminderd met de huurtoeslag.
Netto huurquote	De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 2,5 procent lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto koopuitgaven	De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect.
Netto koopquote	De netto hypotheekuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt ongeveer 3 procent lager en dat wordt veroorzaakt door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto woonuitgaven	De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bestaat uit de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.
Netto woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.
Nultredenwoning	Een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Een woning is intern toegankelijk als de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en een slaapkamer) bereikbaar zijn zonder gebruik te hoeven maken van een trap (d.w.z. gelegen op een verdiepingslaag of meerdere verdiepingslagen die zonder trap -maar bijvoorbeeld met traplift bereikbaar zijn). Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van buiten te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Reëel	Reële bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Bedragen uit het verleden zijn verhoogd met de jaarlijkse inflatie om tot het prijspeil van 2015 te komen. Op deze manier kunnen de historische (gecorrigeerde) bedragen vergeleken worden met nominale bedragen uit 2015.
Rentedekkingsgraad	De rentedekkingsgraad of Interest Coverage ratio (ICR) geeft inzicht in welke mate kasstromen uit de directe exploitatie toereikend zijn om de rentelasten te kunnen dragen. Dit is de kasstroom uit de directe exploitatie (voor aftrek van de betaalde rente) gedeeld door de rente-uitgaven.
Restschuld	Resterende hypotheekschuld minus verkoopwaarde woning. Hierbij is de resterende hypotheekschuld berekend als het initiële geleende bedrag minus aflossingen en opgebouwd vermogen in aan de hypotheek gekoppelde financiële producten. De restschuld kan als potentieel beschouwd worden aangezien restschuld alleen voorkomt indien de woning daadwerkelijk wordt verkocht.
SBR	SBR: Standard Business Reporting. Een wijze van gestandaardiseerde gegevensverzameling.
Semistarter	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociaal minimum	Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt vastgesteld door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De hoogte van het sociaal minimum verschilt per huishouden en is onder meer afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Tweeverdiener	Een meerpersoonshuishouden waarvan beide partners werkzaam zijn, tenminste een van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft.
Vergunninghouders	Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Verhuismotief	Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.
Visitatierapport woningcorporatie	Rapport van een visitatiecommissie dat onder toezicht van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (SVWN) wordt opgesteld.

Vragers in de markt	De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, vindt er een correctie plaats voor personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken. Verder worden gedwongen verhuisgeneigden buiten beschouwing gelaten.
Woningcorporatie	Zie Corporatie.
Woningvoorraad	Het totaal aantal bewoonde woningen.
Woningwaarderingsstelsel	Met het Woningwaarderingsstelsel (WWS) kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.
Woonduur	Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.